STA SECULIA

الموسوعة الشاملة في الملكية العقبارية والعقبود وتسجيلها في الشبها المقبارة والشبها المقبادي المقباد الم

ومواد القانون المدنى وقانون المرافعات وقوانين الميراث والوصية وبعض القوانين الأخرى وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى

بين النظرية والتطبيق العملي

نظام السجل الشخصى كطريق للشهر

(المنشورات الفنية • الفتاوى • أحكام محكمة النقض ومجلس الدولة والدستورية العليا في الملكية العقارية • كود تنظيم الشهر العقاري • صيغة العقود الخاصة بالعقار وموقف الشريغة الإسلامية من كل عقد ورسوم الشهر العقاري)

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامى بالإسـتنناف العـالى رئيس قسم المراجعة الفنية بمكتب مطروح للشهر العقارى (سابقاً)



الوسوعة الشاملة في اللكية المقاربة والعقود وتسجيلها في الشهر العضاري



وصم الاسداع مبدار المسكتب

41/6717

المشرفتيم المسدولى

977 - 19 - 0552 x

حقوق التأليف مرحفوظ ترالمؤلف

حقوق الطبيع والنشروالتوزيع محفوظة للناشر

كتبقالإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع

الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري الشهرال

ومواد القانون المدنى وقانون المرافعات وقوانين الميراث والوصية ويعض القوانين الأخرى وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى بين النظرية والتطبيق العملى نظام السجل الشخصى كطريق للشهر

(المتشورات الفنية • الفتاوى • أحكام معكمة النقض ومجلس الدولة والدستورية العليا في اللكية العقارية • كود تنظيم الشهر العقارى • صيغ العقود الخاصة بالعقار وموقف الشريعة الإسلامية من كل عقد ورسوم الشهر العقارى)

المنافع المنا

í . .

مكتبة ومطبعة الإشماع <u>أفنية.</u> النــَـزة - فهراج مسر للتمبير رقم ١٤ الطابع العبــــورة البلد - بحـرى

يَّالَيُّهُٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاً أَوْفُوا بِالْمُعُود ﴾

(سورة العائدة آية ١)

﴿ وَقَالُواْ ٱلْحُبُدُ لِلَّهِ ٱلَّذِي هَدَلْنَا لِمُلْأَ إِمَاكُنَّا لِيَهْتَدِي لَوْلاَ أَنْ هَدَلْنَا ٱللَّهُ ﴾ (سورة الأعراف أية ٤٣)

وبعد

﴿ فَأَمَّا ٱلرَّبَدُ فَيَذُهَبُ جُفَاءً وَأَمَّا مَا يَفَعُ النَّاسَ فَيَكُ فَي ٱلْأَرْضِ ﴾ (سورة الرعد آية ١٧)

(صدق الله العظيم)

إلى المشتغلين بالقانون ــ

١ - السادة / المستشارين والقضاه وأسانذة القانون المدنى بكليات الحقوق .

٢ ـ السادة / المحامين .

 السادة / الأعضاء الفنيون بمصلحة الشهر العقارى والأمناء والأمناء المساعدون ومديرو العموم نهدى هذا العمل ...

سائلين الله العلى القدير التوفيق

المؤلف

إلى روح أبى و أمى أحسدى هذا الكتساب

رَّتِأَدْحَمُهُما كَانَبَكا فِصَغِيرًا
 رَبِّ أَدْحَمُهُما كَانَبَكا فِصَغِيرًا
 رسوة الأسواء آية ٢٤)

رَبِّ أَوْزِغِيَّ أَنْ أَشُكْرَ نِعْتَكَ أَلِيَّ أَنْ أَشْكُرَ عَلَيْ وَكَالَ وَلَا تَكَ
 مَنْ أَوْ اللهِ اللهِ عَلَيْهِ اللهِ عَنْ اللهِ اللهِ عَنْ اللهِ اللهِ عَنْ اللهُ اللهُ اللهِ عَنْ اللهُ اللهِ عَلَيْهِ اللهِ عَنْ اللهُ اللهُ

وَأَنْ أَعْمَالَ صَلِيمًا مَنْ الْمُواصِّعِ فِي فَرْدِيَّ إِنِي ثُنْ إِلَيْكَ وَافْمِنَ الْمُعْلِينَ

(سورة الأحقاف آيه ١٥)

< رَبَّنَا آغٌ فِرْ لِي وَلُو لِدَى وَلِلْوُصِينَ يَوْمَ يَعُومُ ٱلْحِسَابُ ، (سودة ليراهيم آيه 13)

بتحديسة الكتساب

هذا الكتاب يحمل بين دفتيه (إجراءات و قواعد التسجيل) أمام مكاتب ومأموريات الشهر العقاري والتوثيق تحت منابعه وإشراف مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بالقاهرة وما يتصمّفُنّه من مُوّاد القَأْنُون الْمَدْنَى و قانون المرافعات وقوانين للميراث و الوصية وثبقة الصلة بأعمال الشهر العقاري وقوانين ولوائح الشهر العقاري ، والمنشورات الغنية والفتاوي وأحكام محكمة النقض ومجلس الدولة وأحكام المحكمة الدستورية العليا الخاصة بالعقود و التوكيلات و الملكية العقارية ؛ وهي عبارة عن (التطبيق العملي للقانون المدني) الذي هو في الغالب الأعم نظريات وأحكام. ذلك أن القانون المدنى ليس إلا نظريسة الإلتزام من حيث المصادر و الأحكام و الآثار والحقوق العبنية الأصلية حق الملكية وما يتفرع عنه من حق إنتفاع وإرتفاق وحكر والحقوق العينية التبعية من رهن وإمتياز و أختصاص ، وأهم هذه الحقوق على الأطلاق هو (حق الماكية) خاصة في المقار بآعتبارة (ذا قيمه كبرى) في حياه جميع الناس و الذي هو في الأغلب الأعم موضوع كتابنا - (و أسباب كسب الملكية) من تصرفات قانونية سواء من جانبين (كعفود البيع و البدل و الرهن والهيه) أو من جانب واحد بالأرادة المنفردة (كالوقف والوصية) أو واقعة طبيعية (كالميراث و الشفعة و التقادم) أو عمل مادى (كالأستيلاء و الألتصاق و الحيازة في التقادم) و عقد الوكالة ، والشهر العقاري يتناول كل هذه العقود والتصرفات القانونية وقد بدأ العمل به في ١ / ١ /١٩٤٧ . ١

وقد راعينا تزويد هذا المؤلف (بالمنشورات الغنية) الصادرة من مصلحة الشهر العقارى لتغى بالمواقف و الإحتياجات العملية التى تظهر في العمل لتعدل أو تصيف أو تلغى من مواد كتاب تعليمات الشهر العقارى الصادرعام ١٩٩٣ بما يواكب التطور و متطلبات الحياة العصرية الحديثة و ما أدت إليه من كثرة المشكلات و تتوعها وتعددها وبما يؤدى إلى سرعة إنجاز الأعمال و الخدمات للمواطنين و التيسير عليهم و عدم إرهاقهم و إ بعاد القلق عنهم ورفع المعاناه عن كاهلهم ليتفرغوا للعمل و الأنتاج والإبداع و الإبتكار . و هذا هو أساس التقدم والأزدهار و الرفعه و السؤدد للوطن ،

خاصة أولاك الذين تستطرهم التعاملات اليومية إلى طرق ياب الشهر المعارى إماراسكا تركيل اتمثيله أمام جهات حكومية أو إدارية لا ينسع معها وقنه و مشاخله و أعباله ومقتضيات ظروفه امباشرتها بنضه فيعهد بمباشرتها إلى شخص آخر صديق واق فيه أو قريب يطمئن إليه نظرا لانشغاله و إرتباطه بمواعيد أو المهينة اسغر مثلا خارج اليلاد فقدة من الوقت أو لترثيق عقد أو التصديق عليه ضمانا لحقوقه سواء في المقارأي التي المنقول - محاولة منا و تكملة لأرساء أسس و قواعد و مبادىء الشهر المقارى التي بدأها بحق الأستاذان الكبيران محب زكى و محمد فواد غالى في كتابهما الرائع الذي إشتركا فيه و هو (المرجع في أحكام الشهر المقارى) و هي محاولة منا لتضلية معظم جوانب الملكية المقارية نظرا لقيمتها الهادية الكبرى فهي أساس أي (رواج و تقتم اقتصادى) في أي باد و تستطيع أن تحكم على اقتصاد أي باد وإزدهاره و نشاطة من خلال حركة التعامل في مجال العقارات فهي السبيل الأول و الأهم لاتماش أي في أي باد .

و لقد أحاط المشرع المصري الملكية العقارية بضمانات تحميها و تصوفها من العبث بما يبعث على الطمأنينة و الأمان فنص دستور جمهورية مصدر العربية الداتم والصادر عام 1971في مادة ٢٤ منه على أن (الملكية الخاصة مصونه)

- (أ) فلا يجرز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة بالقانون .
- (ب) و لا يجوز نزعها إلا للمنفعة العامه فقط و مقابل تعويض عادل و فقا القانون -
- رم) وحق الأرث فيها مكفول و هذا ما أكده طعن نقض مدنى جلسة ٢٧/٤/٢٧) فلمالك العقار (وفقا لنص م ٨٠٧ مدنى) ثلاث سلطات و حقوق على عقاره

هي:

- حق التصرف بجميع أنواع التصرفات القانونية .
 - ٢ حق الأستعمال (حق السكني) .
- ٣ حق الأستفلال (حق الأنتفاع و الإيجار وتحصيل الأجرة)

و لقد حثت الشريعة الأسلامية على إحترام العقود و الوفاء بها و عنت ذلك أمانة و مسئولية في عمانق أطرافها قال تعالى في كتابه الكريم هوأوفها بالغمد إن الخمد كان مسئوا ﴾ (الأسراء ٢٤) و قمال تعالى ﴿ يَا أَيْهَا

المعيرة تمنها أهفها بالمقهم € (المائدة ١) . ذلك أن الرفاء بالمهود والأثقاقات (أمانة) و تقميها (خيانه) تجاب العداره و تنم عن سوه الضاق والذيبة وازم العابساع وتفقد الافاقي ناقضها ء و إعتبره الأسلام خائن و غلار ومفضوح على رأس الخلائق يرم القيامة (الغادر يرفع له اواء يوم القيامة يقال هذه غدره فلان) و عده الأسلام مرتكبا الالث و سوف تعود عليه في الدنيا قبل الآخرة هي (المكر السيء و النكث راليغي) (أ) ﴿ و لا يحيق المكر العدء إلا بأنهله ﴾ (سورة فاطر ٤٣) (ب) ﴿ مِحِنْ نَكِتْ فَإِنَّهَا يَنْكِتْ عَلَى نَفِعِهِ ﴾ (سورة الفتح ١٠) (ج) ﴿ يَاأَيْهَا الناس إنها بِفَيْكُم عَلَمْ أَنْفُسُكُم ﴾ (سورة يونس ٢٢) . إنه من الذنوب التي يعاقب صاحبها عليها في الدنيا و تعجل له العقوبة فيها ضمن خمس كيائر عددها رسول الله صلى الله عليه وسلم ، وهي (البغي (الظلم) والفدر ، وعقوق الوالدين، وقطع مناة الرحم ، وم مروف لا يشكر) ، وعدة أحدى خصبال النشاق (وإذا عاهد غدر) وقد نص القرآن على ضرورة كتابة الدين في عقد القرض المضمون يرهن تأميني والإشهاد عليه برجاين أو رجل وإمرأنان حبث قال تمالي: ﴿ بِالْهُمَا العبين أمنها إما تحاينتم بدين الد. أجل مسحد فأكتبهم € إلى أن قال ﴿ وَإِسْتَشْمُحُوا شَمْيُدِينَ مِنْ رَجَالُكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونًا رَجَّلِينَ فَرَجِلَ وأمرآتان ممن ترضون من الشمطاء ﴾ (البترة ٢٨٧) بل عد الذي لا يشهد شهيدين على مالة الذي يقرضة أحد الثلاثة الذين لا تجاب دعوتهم .. قال صلى الله عليه وسلم (ثلاثة يدعون الله عز وجل فلا يستجاب لهم . . . ورجل كان له على رجل مال فلم يشهد عليه} وكان عليه السلام (لا يصلي على الميت) إذا عرف أنه مات وعليه دين لم يوفيه ، وكان يقول (نفس المؤمن مطقة بدينة حتى يقمني عنه) بل أن (الشهيد) الذي عدة الخالق حي عنده يرزق ، لا يغفر له عدم قصاءة للدين ، قال عليه السلام (يففر الشهيد كل شئ إلا الدين) ، بل أن الإسلام (يقدم الدين على الومنية) عند توزيع التركة الميراثية [قال الإمام على إين أبي طالب كان الرسول صلى الله عليه وسلم [يقدم الدين على الرصية] ونبرى بمد ذلك المرض ضرورة إشهاد رجاين أو رجل وإمرأتان في (عقد القرض الصنعون يرهن تأميني) حتى واو تم التسجيل على يد ضرفق الشهر العقارى و درن بصحلاتة . ذلك أنه قد يتعرض السجل أو المحسرر لحريق أو نلف أو صنياع أو غزوير والله في كل مشال حكمة . . . وأقف عند هذاالحد . . . ويصنيق صدري ولا ينطلق اسائي - فالكلام عن السلكية المقارية ليس له حد معين أو نهاية معينة ولا أحسبني قد أوفيت في كتابي هذا بكل مواقف وحالات وقواعد التسجيل ومعاييرة وتطبيقاته العملية ، فمشاكل الناس كثيرة وم تجددة لا تنتهى عند حد ، تاركا من يأتي بعدي من الكتاب العاليين والأجيال القادمة إسافة المزيد .

والله ولى الثوفيس ءءء

المؤلف

كغر الزيات ت: ۲۹۱ مده (۰۶۰)

لِنكترية ت: ١٨٠٠٢٨٠ – ١٨٩٥٢٨١ (٢٠)

دراسة وتقسيم

يتناول هذا الكتاب مايلي :

الجزء الأول ويتناول السجل الشخصى (كنظام الشهر) وعيوبه ومزاياه ومنرورة (التسجيل) كشرط لنقل الملكية في المقار والآثار المترتبة على ذلك وهل يجرز إدار العقد بعد تسجيله وحكم تصرف مالك العقار لأكثر من مشتر ؟ ومارق الشهر في ظل ذلك النظام - ومراحل الشهر وإجراءاتها وما لا يجوز شهره من المحررات ؟ ثم يتعرض (للأهلية) كشرط لإجراء الشخص التصرف ، وعوارمنها وموانعها – ثم يتمرض (للقرابة) وآثارها ثم ينتقل إلى حالة تعديل طاب الشهر والتنازل عنه -ومتى يحدث التعارض ؟ ومتى لا تقوم حالة التعارض ؟ وإمتداد الطاب ودواعيه وشروطه – ثم يعرض للجهات المعاونة للعضو الغنى الباحث للماكية والتصويل وهما (المراجع الهندسي والمكتب المساحي الهندسي) والبادية وأهمينة البحث الهندسي الخاص بالتمير فات الواردة على العقار العضو الغني - وشهادة التمويل وأهمبتها وحجيتها - ثم يتمرض العقد ثابت التاريخ قبل عام ١٩٢٤ - والحيازة بوضع اليدة المدة الطويلة المكسبة للملكية في حالة عدم وجود محرر مشهر – وأحوالها وشروطها وإجراءاتها – ثم يعرض التماك بالتقائم الخمسي - وبعد ذلك ينتقل لبيان بعض المستندات ومدى حجيتها في نقل الملكية - ثم ينتقل بعدها للحديث عن تراخيس العباني ، وقرار تقسيم الأرامني الفضاء المحدة البناء ، ثم يعرض لأملاك الدولة العامة والخاصة والفرق بينهما – وقواعد التصرف في أراضي الدولة ثم يتحدث عن شهادات الاعتداد بالملكية – ثم ينتقل للمديث عن نزع الملكية للمنفعة العامية والمراسة للقضائية والإصلاح الزراعي والآثار وأرامني القوات المسلحة وبنك ناصر الإجتماعي - ثم ينتقل للحديث عن العقد النهائي المسمى (مشروع المحرر المنسوخ على الررق الأزرق المحمدوغ) وتسليم صور المصررات المشهدرة - وتوقيد عذلك المشروع من (محام) مقيد على الأقل أمام المحاكم الإبتدائية وتصديق النقابة الفرعبة المحامين على توقيعه – ثم ينتقل الحديث عن الإنذارات وأمر الأداء وشهر

الأراضى الزراعية وزوائد التنظيم وضوائعها والجمعيات والمؤسسات المامة والخاصة وإيّمام صفّةة البيع وإتحاد الملاك وقانون التعاون الإسكاني وملكية الطبقات والشّقيّ .

ثم ينتقل فى الجزء الثانى للحديث عن الحقوق وأنواعها شخصى وعينى والأخير أصلى وتبعى الأول ويشمل (الرهن ينوعية والإختصاص والإمتياز) .

ثم يتكلم فى الجزء الذالث عن الوقائع العادية من (حيازة والنصاق وحق القرار وشفعة وميراث) .

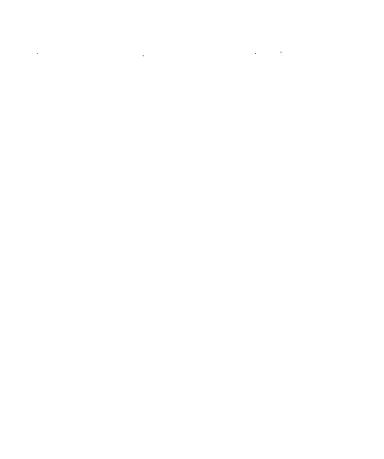
ثم يتحدث فى الجزء الرابع عن التصرفات التى تتم بالإرادة المنفردة (كالرصية والرفف) .

ثم ينتقل في الجزء الخلمس في الحديث عن الحقود كسبب لكسب الملكية وأهمها (البيع والرهن والبدل والهية والقسمة والمسلح والوكالة) وطرق إنحلالها .

مُ ينتقل في الجزء السانس الحديث عن الأحكام (كصحة التعاقد وفرز وتجنيب وثبوت الملكية) .

ثم يعرض في الجزء السابع (التنفيذ المقارى) عند الإخلال بشروط المقد أو حاول أجل الدين دون وفاه ، والذي يبدأ (بنتبيه نزع الملكية ثم بإيداع قائمة الشروط قم كتاب محكمة التنفيذ ثم إسدار حكم إيقاع البيع الجبرى) ، ويعرض الحجز الإدارى الذي يصدر عن جهات الدولة المكومية - ثم يعرض ابيان المركز القانوني العضو الفني الباحث - والقرارات الرزارية الخاصة بتنظيم الشهر المقارى ومصلمته وقواتين التحكيم والنقد الأجنبي وتملك الجانب المقارات بمصر ثم ينتقل للحديث عن رسوم الشهر المحررات العرفية والرسمية ويتناول بعض صبغ العقود ثم قوانين تنظيم الشهر ومصلحة الشهر المقارى وعناوين بعض المصالح والهيئات الحكومية - وبعض المصلحات الفرنسية المستخدمة لترجمة العقود الفرنسية المسادرة من المحاكم المختلطة قبل علم ١٩٤٧ .

تلك صورة سريعة موجزة عامة لأهم ما جاء بهذا الكتاب.



رجاء من المؤلف إلى السنواين ^(١) .

إلى السيد / رزير العنل بمبقه الرئيس الأعلي امسلمة الشهر المقاري ... إلى السيد / رئيس مجلس الشعب المسري بمسقته المستول عن إسدار القشريمات بالتولة .

إلى السيد/ رئيس لجنه التشريعات بمجلس الشعب الممبري بصفقه السلول عن أعداد التشريعات ثعرضها على ممثلي الشعب وإبداء الرأي فيها ... إلى السادة / أعضاء مجلس الشعب المصرى .

وحتى تنتفع جميع فدات وطبقات الشعب بتسجيل عقاراتهم حماية لمقوقهم وصمانا لها وتجنبا للنزاع والمشاكل وإعمالا اللمس الاستوري مادة ٢٤ من الدستور وصمانا لها وتجنبا للنزاع والمشاكل وإعمالا اللمس الاستوري مادة ٢٤ من الدستور الله المدم المدمنية المسورية مصر ١٩٧١ (الملكية الخاصة مصونه) فيجب حفظ حقوقهم بتوفير الحماية لها وعدم قصرها على الطبقة اللموسرة القائدة مما يؤدي إلى تقليل المنازعات وإستقرار الحقوق والملكية ودفع شيح الخوف والقلق عنهم فيتفرغوا الممل والإنتاج – رجاء خفض الرسوم السبية إلى ٢٠,٥ أسوة بضريبة التصرفات المقارية كي تم الفائدة الجميع خاصة وأن غالبية الشعب من الكاحين ، وإن يؤثر ذلك بحال على إيراد الدولة السارى من التسجيل بالمكس ستزيد ، ذلك أن التعلمل في المقارات – هو عصب الإقتصاد في البلاد ودليل رواجة ومؤشرا لإنتفاشة – في المقارات – هو عصب الإقتصاد في البلاد ودليل رواجة ومؤشرا لإنتفاشة – في المقارات الدولة الألك أنه

⁽١) كان الرجاء الذي رجهناه بكتابنا (المرجع في السجل الديني روسوم الشهر) إلى المسلولين معدي واسع النطاق – إلى ترتب عليه أن إستجابت حكومتنا الرشيدة برئاسة د/ كمال البنزوري في عهدالرئيس البار / مصد حسني مبارك – إلى خفس رسوم تسجيل المقاربة الله المقاربة الله وفي المسلولين في المقاربة إلى (٢٠٥ ٪) بينما بقيت الرسوم النسجية كما هي دون خفس وأمانا كبير في الله وفي المسلولين في خفستها . فشكوا لمكومتنا الرشيدة وشكوا لفضامة الرئيس / محمد حسني مبارك . الذي أخذ على عائشه تنفيف الأعباد عنى تعقيدة البيروفراطية الميروفراطية الميكونية الميروفراطية الميكونية الميكونية الله على تصفيدات البيروفراطية الميكونية الميكونية

بخفض الرسوم ستزيد الطابات المقدمة التسجيل العقاري وتعوض كالرتها مع خفضها النقص في إيرابات الدولة نتيجة الغفض ، كما سيترتب عليه بالتالي حركة وعمل جميم طوائف وطبقات الشعب - الجميم سيحل والجميع سيجنى تُعارِ العمل والجميم سيرزق مما سينص الإقتصاد المصرى بأذن الله ، وأثناء مثول الموسوعة للطبع استجابت حكومتنا الرشيدة للرجاء الذي وجهناه بكتابنا (المرجم في السجل الميني ورسوم الشهر ، وتم خفض منريبة التصرفات العقارية إلى (٧,٥ ٪) بموجب قوانين بوايو سنة ١٩٩٦ بينما بقيت الرسوم النسبية على المشترى كما هي . وإن كنا نطمع في مزيد الخفض ، ذلك أن المفروض طبقا للاستور الدائم لجمهورية مصر سنة ١٩٧١ (م ٣٤ منه) الذي أكد على أن (الملكية الخاصة مصونة) فيجب أن تكون الرسوم (رمزية) ليس إلا . وبناء عليه نقترح جعل رسوم التسجيل لغير القادرين والعمال والموظفين ١٠٠ مائة جنيه نسبى ومائة جنيه تصرفات عقارية ، وبالنسبة للقلارين وشركات المقاولات والبناء ٤٠٠ أربسانة جنيه نسبى وأربعمائة تصرفات عقارية ويغصص إيرادها جميما (مهابا وأجور) للعاملين بمصلحة الشهر العقاري وتحسين أحوالهم المعيشية حتى لا يشكل ذلك عبدا على ميزانية الدولة وخزانتها العامة ودفعا لمخاطر إستقالتهم وتركهم العمل وهم (خبرة نادرة) في الملكية العقارية ، كما تناشد المستواين بمنح أعضاء الفنيون بمصلحة ومكانب ومأمور دات الشهر العقارية (بدل تفرغ) أسوه بزملاتهم بالصرائب العامة والصرائب العقاربة وهيئة قمنايا الدولة .

والله المسوفسق ،،،

المؤلسف

أتتىراهيات

من المؤلف لتنشيط الاقتصاد في ممال الامتثمار المقاري

- (۱) خفض الرسوم النسبية المفروضة على تسجيل عقار الصلار اصالحة التصرف وجعلها (٥٢٥٪) اعمالا النص التصرف وجعلها (٥٢٥٪) اعمالا النص الدستورى م ٣٤ من دستور الجمهورية مصدر الدائم ١٩٧١ (الملكية الخاصمة مصونة) لتمكين جميع طبقات الشعب من النسجيل ، فبأستقرار الملكية العقارية سنقل المنازعات وسينخفض كم القضايا التي تشغل وترهق ساحات القضاء بلامبرر .
- (۲) تيسير لجراءات التسجيل العقارى ، ودعم مكاتب ومأموريات الشهر المقارى بالمراجع اللازمه فى القانون المدنى وقانون المرافعات وقوانين الميراث والوصية والأرقاف والولاية على المال وجمع التوانين وثيقة الملة بأعمال الشهر العقارى .
- (٣) مسرف (بدلات تفرغ) للأعصاء الفدون للشهر العقاري وصرف (مكافآت تشجيعية) لمن ينجز منهم في عمله وبيسر الاجراءات على العراطنين.
- (٤) حسنا أن سارع مجلس الشعب بمصر إلى أصدار قانون ١٩٩٦/٥ الخاص بتماك الاراضى الصحرارية ، بالمجان أو بالتأجير لغرض الاستثمار .
- (٥) الفاء البند ١٠، ١٠، من المادة ٢١ من قانون رسوم الشهر المقارى رقم ١٩٦٤ المرتبطين بضريبة الأرض الفضاء التي ألفتها المحكمة الدستورية الطبا في القضية رقم ١٥/ ق دستورية بجلسة ١٩٦٤/٦/١٩٦ والذي نشر بالجريدة الرسعية المعد ٢٧ تابع بتلريخ ١٩٣/٧/٨ عيث يتطلب أعمال ذلك البندين تقديم شهادة من البندية أو الضرائب العقارية بمسطح الأرض الفضاء ومسطح المباني ، وأستخراجها من أي من الجهتين سالفتي الاشارة ، غاية في المسعوبة ، كما أن بهما شروط نصفية أي الأمر أي البندين) مرهقة ، وغاية في التحقيد وتزيد من رسوم الشهر العقارى الأمر الذي يدفع معه الكثيرين الى صعرف النظر عن التسجيل بعد حصول طلبة على مشروع (صالح الشهر) .

ولنًا وطيد الأملُ في المسئولين بمجلس الشعب ، رجاء سرعه التدخل بالغاء هذين البندين سالفي الاشارة رفعاً للمعاناء عن كاهل المواطنين .

والله الموقسة ١٠٠ الموليف

بنسسه 1 : دمتور جمهورية مصر الدائم عام ١٩٧١ والملكية العقارية : م٢ منه : (اللغة العربية لمة البولة (الرجعية) .

ويجِب تجوير العقود والمجررات والمكاتبات (بِاللَّفَة العربِيمَة) طبقاً مادة ١٩٥٨/١٥٥ معدلة بالقانون ٢٠٧/ ١٩٧٦ .

م **٣٤ منه : الملكية الخاصة (مصنونه) ولا يجوز فرض الحراسة عليها** إلا في الأحوال المبينه في القانون ويحكم قسائي ولا تنزع الملكية إلا المنفعة العامة ومقابل تعريض عادل وفقا القانون وحق الإرث فيها مكفول .

م ٣٥ منه : لايجوز (التأميم) إلا لاعتبارات (الممالح العام) و(بقانون) ومقابل (تعريض عادل) .

م ٣٦ منه : المصادرة العامة للأموال (محظورة) ولا تجوز المصادرة الناصة إلا (بحكم تصلقى) .

م ۱۸۷ منه : تطبیق القانون (بأثر فوری) ما لم ینص (صراحة)علی رجعیته (۱).

(لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقم من تاريخ الممل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، ومع ذلك يجوز في غير المواد الجنائية النص في القانون على خلاف ذلك (أي صراحة) بشرط موافقة (أغلبية) (أعضاء مجلس الشعب).

⁽¹⁾ انظر الطعنان ١٤٠٤/٥٥٥ جلسة ١٩٨٨/١/١٢ ، ٥٥/١٣٧٥ ، ١٩٨٨/١٢/٢٥ جمهواز السعاب القانون البديد على ما يكون قد انحد قبل السل به من تصرفات أو تعقق من أومناع وخضوع الحد القانون الذى ابرم فى طلة } .

وأكدت على ذلك المحكمة الدستررية الطيا في التسنية رقم ٢/٤٧ ق دستررية ببطسة ١٩٨٢/١/١ (عدم مريات عليها أثرا فيما وقع قبلها المعراماً السقوق مريات المعرق المستورية المستورية المستورية المستورية المستورية المستورية ومراحاة الاستقرار الراجب المساملات ربائنلي فإن المراكز القانونية (التي نشأت ورتب الماره) في طال أي من القانون القديمة التعيير المستورية في طال أي من القانون ١٩٨٤/١/١٠ من الملاحدة التنفيذية رقم في المحدد ١٩/١/١/١٠ من الملاحدة التنفيذية رقم على المستورية المستورية المستورية على المستورية المستورية المستورية على المستورية المستورية على المستورية على المستورية على المستورية على المستورية على المستورية المستورية والمستورية والمستورة المستورية والمستورية والمستورية والمستورية والمستورية والمستورة المستورية والمستورية والمستورية والمستورية والمستورية والمستورة المستورة المستورية والمستورية والمستورية والمستورية والمستورة المستورة المستورة

الجسزء الأول

السجل الشخصى كنظام ماله وماعليه وضرورة التسجيل كشرط لنقل الملكيسة فى العقار وطرق ومراحل وإجراءات الشهر بماموريسات ومكاتب الشهر العقارى



البساب الأول

نظــام الســجــل الشــخـــى^(۱) مــاله وما عليــه

أذا كان نظام السجل الشخصي لا يحقق (الحجية المطلقة) - كما قبل . في نقدة وما جاء بحكم محكمة النقض (التسجيل نظام شخص يجزي وفقا للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته فهولا يسمح العقود الباطلة ولا يكمل العقود الناقصة)

(طعن ۵۱ / ۳۵ ق جلســة ۲۸/۰/۱۹۷۰) (طعن ۱۱۰۷ / ۱۰ ق جلسة ۳۰ / ۱۹۸۲)

قليس معني ما وجه إليه من نقد أنه نظام فاشل بل بالعكي فعيوية صنيلة بالمقارنة لنظيره السجل العيني ويمكن تلافيها (^١) بإنباع بعض الإجراءات :

١- تعميم نظام الميكروفيام منعا من تلف المحررات أو تزويرها أو منياعها مواه بالنسبة المحررات المشهرة أو التوكيلات والعقود الرسمية أو استمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسي .

٢- حق مصلحة الشهر العقاري في المفاصلة بين المحررات المشهرة أعمالا
 لنص م ٢٣ ق ٢١٤ / ١٩٤٦ ، م ١٦ / ١ من لأتحنة التنفيذية .

٣- إرسال مبورة من المحرر المشهر (دار المحفرظات) عاصم من التزوير
 فإن حدث فهي كاشف له .

٤- (الشهادات العقارية) المستخرجة من قلم الشهادات العقارية بالرجوع

⁽١) مطبق بمصر وفرنسا وبلجيكا وإيطاليا .

⁽٧) أنظر المرجع في السجل العيني ومشكلات عماية واجهت تطبيقة بمصر (المؤاف) .

النهارس التي تتم تنفيذا لشمير المحرر (أي ملخصة) المرفق مع المحرر عند شهره والذي يرسل بعد شهر المحرر الخم الشهادات العقارية انتفيذه

٥- ترفير اللياسات لحفظ المحررات المشهرة من التلف .

٣- مرافاه المكتب للمأموريات بالمحررات المشهره كل عشرة أيام عن طريق استمارة (10 عقارى) لتطيئها بمراجعها (كدفتر طلبات الشهر ودفتر مشروعات المحررات) والتى يقرم المراجع الهندسي بالمأمورية بدوره بإخطار المكتب المساحي الهندسي لتعليه المشهرات . (الخرائط) ، (و إستمارة التغيير) والتى عن طريقها وعن طريق مراجع المأمورية يقوم بعمل البحث الهندسي للتصرفات الواردة علي عقار التعامل .

 ٧- قصر الشهر بطريق (الإيداع) على المحرارات التى يصدر بها قوانين خاصة ، وإلغاء الإيداع للعقود ثابتة التاريخ بعد أن ثبت إصطناع أغلبها وتزويره .
 ٨- دعم المكتبة القانونية لمكاتب الشهر ومأمورياته بالمراجع والقواميس الغرنساوى والمترجمين من القرنسية للعربية لترجمه المحررات المشهرة بالفرنسية قبل عام ١٩٤٧ .

9- (دفتر التعارض) الموجود بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر طبقا م ١٩٤٦/١١٤ وتعديلاته / ١ من اللاتحة التنفيذية لمقانون تنظيم الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤ وتعديلاته والذي عن طريقة وعن طريق (دفتر العركة والأسبقية) يمكن معرفة وجود محرر متعارض ناقل الملكية مع المحرر موضوع الشهر وهل شهر ذلك المتعارض من عدمه فإن تبين شهره آمتتم شهر المحرر اللاحق موضوع الشهر لإستنفاذ الملكية طبقا لنص م ١٣ من قانون الشهر وم ٢١ /٣ من اللائحه التنفيذية لقانون الشهر وهناك عيب ظاهر في السجل المبنى هو دحالة الأراضي التي يهاجر اصحابها للخارج أو يتوفوا وليس لهم ورثة ، فيعمد بعض مافيا الأراضي إلى إصطناع عقد يع عرفي وأخذ حكم صحة تعاقد بشأنه وتسجيلة بالشهر المقارى، أو إصطناع توكيلات رسمية باليم لنفه .

ونقترح لحل تلك المشكله ما يلي :

- (١) خفض رسوم التسجيل وجعلها (رمزية) وحث الأفراد علي تسجيل عقاراتهم ضمانا احقوقهم بدلا من اللجوء ادعاري صحة ونفاذ عقد البيع ، ذلك أن عدم التسجيل لا يكشف عن وجود تصرفات علي العقار من عدمه ويفتح العلايق أمام مافيا إغتصاب الأراضى وسماسرة العقارات الذين ينمي إلي علمهم هجره الملاك أو وفاتهم ولم يتركوا ورثة .
- (۲) أنه في حالة تسجيلها فيمكن إيطاله عن طريق المفاصلة بين التصرفات المشهرة إذا ما تبين وجود ما لك حقيقي.
 - (٣) تبسيط إجراءات التسجيل بالشهر العقاري .
 - (٤) خصخصة أملاك الدولة الخاصة وبيعها للأفراد بأسعار معقولة .
- (°) وضع الضوابط لبحث الملكية في أحكام صحة التعاقد والتأكد من صحة التركيل بالمحكمة والشهر الحارى .

فبالسبة للمحكمة يلزم إرفاق سندات ملكية مسجلة بالمحكمة قبل عام 1920 وبعدها بالشهر العقاري ، وإحضار شهادة من التوكيل إذا كان مصدقا عليه أو صورة رسمية منه إذا كان رسمي موثق وأنه لم يلغ من صلحبة بالشهر العقاري وإحضار (شهادة عقارية) صند الصادر لصائحه سند العاكية المعرفة ما إذا كان قد صدر تصرف منه في العقار من عدمه .

وبالنسبة اتسجيل الحكم بالشهر العقاري بيلزم نقديم سند الملكية مسجلا وإفادة من دار المحفوظات بمصلحة الشهر العقاري بالقاهرة بأن سند الملكية مطابق للصورة المودعة لديها) وتقديم (شهادة عقارية) صند الصادر لصالحة التصرف بسند الملكية – والتأكد من أن التوكيل مقيد بسجلات مكانب التوثيق ومأموريتها بموجب شهادة من دفتر التصديق على التوقيع أو صورة رسعية من التوكيل الرسي الموثق وأنه لم يلغ.

وبالنسبة لأحكام ثبوت الملكية المستندة لوضع البد المدة الطويلة يازم تقديم شهادة تمويل امدة ايس فقط ١٥ سنة سابقة علي رفع الدعري وإنما امدة ٣٠ سنة سابقة عليها وإذا رجد بها أسماء أشخاص غير المختصمين بها يازم تقديم (شهادة عقارية) صندهم توصلا إلي وجود مسجلات من عدمه وأنها غير مظتمبة أو أن لها ملك حقيقيون هاجروا من البلاد نهائيا أو توفوا ولم يتركوا ورثة لأنه في هذة الحالة يؤول الطار لبنك ناصر الإجتماعي (بيت المال).

السجل الشغصى كنظام للشهر

مطبق بصفة خاصة بمدينتي القاهرة والإسكندرية ويصغة عامة بالمحافظات والمدن والأفاليم .

فشهر التصرفات العقارية في مصر وجميع بلاد العالم لا يعرف سوى نظامين أو أحدهما .

(1) السجل الشخصى: بترتيب نفتر الشهر طبقا لأسماء الأشخاص المتصرفين .

وسوف نقتصر في كتابنا هذا على المديث عن هذا النظام فهو المنتشر في مصر بمحافظتها ومدنها .

(٧) السجل العينى : بترتيب دفتر القيد طبقا لمواقع الأعيان وعموما فإن تتظيم شهر الحقوق على المقارات بالنظر لقيمتها المادية يصمن الثقة في المعاملات ، ويحمى الملكية المعقارية من عصابات إغتصاب الأراضى ، ويمنم المالكين المتصرفين ضعاف النفوس من التصرف فيه مرة أخرى الى آخرين وما ينتج عن ذلك من منازعات أمام ساحات القضاء .

بنسد (١) مكرر التسجيل شرط لنقل ملكية العقار .

يشترط لفقل الملكية في العقار الى المشترى أو الصادر اصالحة التصرف شرطان:

(أ) أصلى أسساسى : وهو وجود عقد بيع رضائى (صحيح جدى وليس صورى صادر من مالك حقيقى بموجب عقد مسجل بالمحكمة قبل عام ١٩٤٧ وبالشهر الخارى البنداء من عام ١٩٤٧ أو حكم نهائى مسجل أو وجود حكم نهائى يراد تسجيله .

(ب) تبعى مكمل: وهو تسجيل ذلك العقد الرضائي أو الحكم النهائي بالشهر
 العقارى .

ويلاحظ: أنه اذا انمدم الأصل لا يغنى عنه المكمل (طعن ١٤٤٧/٥٠ جلسة ١٩٨٤/٦/٧) وفي ذلك تقـول مـحكمـة النفض في الطعن ٣٢/٥٧ ق جلمـة ١٩٩٢/١١/١ (المعول عليه في نقل الملكية ليس بالاسبقية في تسجيل دعوى صحة الاتماقد وانما هو بتسجيل المكم أو المقد) وقد أحالت م 1/472 مدنى بالنسبة لفكل الملكية في المقار الى 1167/مدل بالقانون رقم الملكية في المقار الى 1857/مدل بالقانون رقم 1477/32 ممدل بالقانون رقم 1477/40 والذي نص في موادة (164/)على وجوب التسجيل كشرط لفقل الملكية (١) في المقار هذا في ظل نظام (السجل الشخصي) .

ويقابل هاتان المادتان في ظل (نظام السجل العيني) المواد أوقام ٢٩, ٧٧, ٢٦٠ ه من قانون السجل العيني رقم ١٤٢ / ١٩٦٤ .

اللآتي نصا على وجوب (القيد) في السجل العيني والذي بدأ العمل به اعتباراً من تاريخ العمل بلائحته التنفيذية ، وطبق في بعض قرى وأقاليم جمهورية مصر العربية .

التسجيل ليس له أثر رجعي (بأستثناء حالة واحدة):

ويلاحظ أن نقل الملكية في العقار يتم بدءاً من (تاريخ التسجيل بالشهر العقاري) سواء للعقد أو الحكم (¹⁷⁾ باثر فورى مباشر وليس بأثر رجمى بأستثناء حالة واحدة نصت عليها م١٧ ق ١٩٧٢/ ٢٦ ممدلة بالقانون رقم ٢٥ / ١٩٧٦ بتنظيم الشهر العقاري وهي (حالة تسجيل صحيفة دعوى صحة التعلقد على حق من الحقوق العينية الأصلية ثم (تسجيل الحكم النهائي الصادر فيها . ثم التأشير بموجب ذلك

⁽١) هذا ويلاحظ أن (التسجيل) اليس شرطا الاتمقاد عقد البيع الذي يكفى فيه مجرد (الترامني) ولكن نقل الملكية كأثر مترتب عليه بتراخى الى وقت التسجيل ولا يكون المتصرف اليه المشترى في الفتوة مابين إيرام عقد البيع الأبتدائى الى وقت التسجيل سوى (مجود امل في الملكية) دون أي حق ثابت فيها (طمن ٢/١١٦ ق. جياسة ٢/٧ /١٩٩٠) :

ويلزم لمسحة البيع أن تكون الارادة مسادرة عن ذى (أهلية كلملة) وغير مشوبة بميب) وعاد للتك في الكعرف على (اللية المشدركة) المتطلدين يضعر التك امصلحة العدين (م١٥١/ ١٠٥٠) باستثناء (عقد الاذعان) فيضع امصلحة الطرف العذمن (م١٥١/ مغني) .

⁽۲) طمن مدنی بجاسة ۱۹۷۲/۲/۲۶.

الحكم هامشيا على هامش صحيفة دعواه العسجلة بشرط أن يتم ذلك خلال ⁰ سنوات من صبيرة ذلك الحكم نهاتيا وليس مسجلا) ^(١) .

وأثره هو إنسحاب تاريخ تسجيل هذا الحكم بأثر رجحى . إلى تاريخ تسجيل عريضة دعواه السجاة فيمتبر (الحكم) كأنه (قد سجل) بدماً من تاريخ تسجيل عريضة دعواه ، ونضرب مثالا انلك أنه إذا حدث أن سجل (تصرف رصائى) بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد . ثم سجل الحكم السادر في هذه الدعوى بعد نهائيته . وأشر به هامشيا في خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا وليس مسجلا على هامش صحيفة دعواه السجلة فإنه يترتب على ذلك إنسحاب تاريخ الحكم المسجل إلى تاريخ تسجيل صحيفة تاريخ تسجيل صحيفة دعواه فيمتبر أن الحكم قد سجل منذ تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بالمبقل التصرف الرضائي المسجل وخروج الملكية وأنتقالها من المسادر لمسالحة التصرف الرضائي المسجل إلى الصادر لمسالحة المكم المسجل الى المسجل المسجل المسجل المسجل المسجل المسجل المسجلة .

ويلاحظ أن التسجيل ليس شرط شكلي يترتب على نخافة (البطلان) كشرط (الرسمية) في عقد الهية رعقد الرهن التأميني ، وإنما هو (إجراء قانوني) لنقل المق والملكية فقط ولكي يعطى له (حجية مطلقة) على (الكافة والغير) الذي ليس طرفا في العقد .

وذلك أن العقد موجود وقائم ومازم اطرفية ومنشئ لكل الإلتزامات والحقوق الشخصية (السنفعة - الإدارة - التسليم العقار - قبض الربع بشرط الموالة - فرض المحراسة القضائية) عدا (حق الرقية) الذى يبقى على ملك البائم (طعن ١٩٠٤/ ١٠٥٠) قو جلسة ١٩٨/٤/ ٣ متى لو تسلم المشترى العقار إلى أن يتم تسجيل العقد بالشهر العقارى فإذا ما إمنتم البائم عن تتفيذ إلتزامه بنقل الملكية وتسلم مستدانها والمحضور أمام موثق الشهر المعارى للترقيع على العقد النهائي ، كان المشترى حق رفع دعوى

⁽۱) فإذ ممنت هذه العدة بدون إجراء تأثير هامثى خلالها مقط الدق فى هذه الدؤه ولا بجوز عمل تأثير هامثى بعدها ويعتبر نقل الملكهة أنه قد تم مذذ تاريخ تصجيل المكر (بأثر فروى مباشر) وليس بأثر رجمى ذلك الذى يتم من وقت تسجيل حريمنة دحرى المكم قميزه الإستافذة بالأثر الرجمى قلسره فقط على إجراء التأثير الهامش بالمكم السميل خلال ٥ منوات من تاريخ صدروته نهائها وليس مسجل.

صحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائي مشتراه المسادر من ذلك البائم له ، فإذا ما صدر حكم نهاتي في تلك الدعوى لمسالحة، قام حكم القاضي فيه مقام توقيع البائع على عقد البيع النهائي أمام موثق الشهر المقاري وأمكن تسجيله .

ويترتب على ذلك ما يلي :

۱ - أن يصبح لتسجيل العقد (حجية مطلقة على الكلفة) والغير الذي ليس طرفا في العقد ، وليس قاصرا فقط على اطرافه ، اعتبارا من (تاريخ التصجيل) باستثناء حالة (الأثر الرجمي) الرحيدة بالنسبة لحكم صحة التعاقد النهائي السمجل والتأشير به خلال ٥ سنوات من تاريخ صيروته نهائيا وليس مسجلا على عريضة دعواه المسجلة والتي بعد التسجيل فيها قد تم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى .

٢ ـ أنتقال الملكية من البائع الى المشترى الذى يصبح مالكا المقار ويحق له التصرف فيه بكافة أنواع التصرفات القانونية وكافة وسلطات المالك الثلاثة وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف) (م ٢٠٨ مدنى) بشرط أن يكون البائع المشترى (مالك حقيقى) لأن ببع ملك الفير لا ينقل الملكية ولو سجل ، كما يكون المشترى الحق فى الحصول على ثمار المبيع ويكون عليه نفقات حفظة وصيانته).

ريجب مراعاه استيفاء المحرر لكافة الشروط القانونية شكلا وموضوعة حتى لا يترتب على تخلف ذلك (البطلان) فالتسجيل (لا يصحح باطلا) . كما أنه لا ينقل ملكية عقار صادر من مالك غير حقيقى وأن العقد النهائى المصدق على توقيعات أطرافة أمام موثق الشهر المعقدى هو (قانون المتماقدين) بشرط أن يكون صحيحاً وخالياً عن المطاعن والذي به تتشئ العلاقة بين طرفى العقد دون العقد الابتدائى) . (طعن ٤٩/٣٤٢ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١١) .

فلا عبره بما يشترط في هذا الأخير من شروط ثم يعدل عنها في العقد النهائي حيث دلت ارادتهما اللاحقة على انصراف النيه والاراده عن التمسك بما ورد بالعقد الابتدائي من شروط باستثناء حاله واحده هي (الاشتراط أمصلحة الفير) الذي ليس طرفا في العقد فاذا تعلق بالعقد حق ثابت له ظل (نافذا) ولو لم ينص عليه في العقد النهائي (م١٥٤/٢٥٤في) (طعن ٤٤/٦٠٤ق جاسة م١٩٨/١/٢٩٩) . وإذ يبين من العقد النهائي ، أنه قد خلا من الشرط الجزائي المنصوص عليه في المقد الإبتدائي . فإن هذا يدل على أن الطرفان قد تخليا عن هذا الشرط ، وأنصرفت نيئهما إلى عدم التمسك به أو تطبيقه (طعن ٣٦/٤ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٢١) (وطعن ٥٩/٤٦١) ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٧)

ا ـ أتعقال الملكية المتصرف اليه من (وقت التسجيل) ذلك أن التسجيل ليس له أثر رجعى عدا (حالة واحدة هي تسجيل حكم صحة التعاقد النهائي وفي خلال ٥ سنوات من صيروته نهائيا وليس مسجلا ، والتأشير بموجبة (هامشنا) على عريضة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجمي تاريخ الحكم المسجل الى تاريخ تسجيل عريضة دعواه (م١٧ و١٩٤٦/١١) معدله بقانون ١٩٧٦/٢٥ .

٧ - اعتبار العقد الدسجل ليس فقط حجة بين طرفية ، وإنما حجة على الكافة والفير الذي ليس طرفا في العقد (م١٤ ٢/١١٤) وبناء على ذلك يفترض علمهم به حتى ولو لم يعلموا بهذا التسجيل وبالتالي لا حاجة لاعلانهم به (وهو في ذلك يتفق مع نشر القانون (بالجريده الرسمية) وما دام أن العقد العسجل (حجة على الكافة) فيدق لأي شخص ولو لم يكن ذا صفة أو طرفا فيه ، استخراج صوره رسمية منه بعد سداد الرسم المقرر (م٠٣ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر رقم رسمية منه بعد سداد الرسم المقرر (م٠٣ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر رقم (ع٠٤٠ من اللائحة التنفيذية المانون الشهر رقم (ع٠٤٠ من اللائحة المنفون) .

 "٣- لأى شخص حق أستخراج (شهادة عقارية) (تصرفات أو سلبية من قسم الشهادات العقارية) بمكتب الشهر المختص بالتصرفات الوارده على العقار من عدمه بعد سداد الرسم المقرر . (م٨٣ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ١٩٤٦/١١٤) .

 لأى شخص حق أستخراج شهادة بمضمون تأشير هامشى بعد سداد الرسم المقرر (م٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ١٩٤٢/١١٤) .

 لأى شخص حق (طلب الاطلاع على محرر مشهر أو دفتر الشهر أو دفتر الفهارس) بعد سداد الرسم المقرر (م ۲۷ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر رقم ۱۹٤٦/۱۱٤) .

٦ - لأى شخص حق استخراج (صورة رسمية من مرفقات المحرر المشهر)
 بعد سداد الرسم المقرر .

بتسسية ٣ : هل يجوز أهفار العقد بعد تسجيله ؟ وما الحكم بالنسبة للحكم النهائي بعد شهره ؟

أولا بالنسبة للعقد :

يجرز المتاره (فالتسجيل) لا يصح (باطلا) وقد خول العشرع في م ٢/٢٣ق الإدائية من قانون 1957/١٤ الخاص بتنظيم الشهر المقاري مصافة بالسائة الثانية من قانون 1947/٢٥ ـ حق مصلحة الشهر المقارى في المقاصلة بين المستندات العشهره والاعتداد بالمحرر الصادر من المالك صاحب الحق الحقيقي دون المحرر الصادر من غيره راد كان (مشهرا) (طعن ٢٩/٢٦٤٤ ادارية عليا).

ويمكن اهدار التصرف الباطل (بعد تسجيله) بالطرق الآتيه :

ا - رفع دعوى (الصوريه المطلقة) للعقد السبخل ومحو التسجيل وتسليم المقار (حتى لا يضطر الرفع دعوى جديده باسترداد الحيازة) ثم رفع دعوى صحة تعاقد عقد البيع الإبتدائي وتسجيل الحكم الصادر فيها بعد صبيرورته نهائيا بغرات ميعاد الطمن دون الطمن أو إذا طعن فيه وصدر الحكم الاستئنافي مؤيدا للحكم الستأنف ويراعي إختصام أمين مكتب الشهر العقارى في دعوى المسورية حتى يكون مازما له باجراء التأشير الهامشي على هامش العقد المسجل الباطل ويجوز رفع دعوى الصورية بدعوى عدم نفاذ تصرفات المدين (البوليصية) في دعوى واحدة من الدائن الى مدينه فيجوز له إثبات صورية العقد السادر من مدينه أولا فإن أخفق جاز له الطعن في المعقد بدعوى عدم نفاذ تصرفات المدين (طعن ٢٣/٢٥٦ ق جلسة في المعقد بدعوى عدم نفاذ تصرفات المدين (طعن ٢٣/٢٥٦ ق جلسة

ويلاحظ بالنمية الممورية أنه يجب فيها أن تكون (مطلقة) بأن يكون هناك عقد ظاهر غير جدى وهو (العقد المعدوم) ووجود اتفاق خفى ببطلان المقد النظاهر(ورقة صند) فالممورية فى ذاتها مشروعه قانونا (بدليل أن م ٤٨٩ مدنى تجيزها فى الهبة) وإنما الذى يبطلها هو كون التصرف غير مشروع امخالفته القانون (كالفش أو مخالفته النظام المام أو الآداب أو مخالفة نص قانونى (كبيع الوقاء الذى يخفى رهنا م ٤٣٥ مدنى) وبيع أملاك الدولة الخاصة فهر مال عام مخصص امنفعة عامة يحظر القصرف فيها طبقا (م ٩٧٠ مدنى) (طعن ٢٤/٤٠٥ عامة جاسة

وأنظر في (البطلان المطلق) للمسورية المطلقة (الطعن ٥٢/٥٤٩ في جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨ . طعن ١٩/٩٠/٥ ق جلسة ١٩٨٥/١/١/٢) ويلاحظ بالنسبة لدعوى علم نفاذ التصرفات (١)

أن مفاد نص م ٧٣٧ مدنى وم ١/٢٢٨ مدنى أن المشرع اشترط لعدم نفاذ تصرفات الدين (بعوض) اثبات الدائن ١ – تواطؤ الدين والمتصرف إليه على الأضرار بحقوق الدائن (الغش من الجانبين) ٢ – الغش بعام المدين والمتصرف إليه (بإعسار المدين) وقت صدرو التصرف (وهما مسألتان موضوعينان يخضعان السلطة المحكمة) (طعن ١١٨٥/١/٥ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٢).

كما يلاحظ أن الحكم الصادر في دعوى نفاذ تصرفات المدين لا يمس صحة التماقد الصادر من المدين ، وعودة الملكية للمدين ، إنما ترجع العين فقط للصنمان العام للدائنين (طعن ١٩/٧٦٤ ق جاسة ١٩٨٢/١١/١٢ طعن ١٦٠/٥٠ ق جاسة العام ١٩٨٢/١٢/٢٩) فتصرف المدين في حد ناته غير باطل بدليل أنه اذا وجد في مال المدين ما يفي بدينه انتفت الحكمة وأصبحت غير مقبولة فشرطها الأساسي اذن (الأحسار النسبي للمدين) . فعنى وفي بالدين أو تحادثت ديونه مع حقوقة أصبحت ضير مجادة في فهذه المدعوى بلجأ إليها إذا حل أجل الدين وصدر تصرف من المدين ضار بالدائن فيكون للأخير طلب عدم نفاذ التصرف اذا ترتب عليه نقص حقوقه وزيادة ديونه لأنه بذلك يكون (مصرأ) أما إذا كان التصرف بعوض (أي مقابل) في علم الطرفين بحالة الإعسار فإذا تعمد المدين الإعسار ، أو المطنع المدين أمواله بعد الحكم بالدين وشهر الإعسار امنع تنفيذ الحكم أو المسطنع دين صورى أو مبالغ فيه يعاقب (جنحه التبديد) طبقا لنص (م ٢٦٠ مدنى) .

۲ - بدعوى أصلية مبتدأة لنخلف ركن أو شرط فى العقد أو نص فى القانون ويجب أن يختصم فيها أمين مكتب الشهر العقارى ليكون الدكم الصادر فيها ملزما له ياجراء التأشير الهامشى على هامش العقد المسجل الباطل (طعن ٢٩/٤٩٠ق جلسة ١٩٧٣/٢/٦) (طعن ٢/٥٤٩) وجلسة ١٩٨٣/١/١٧) (طعن ٢/٥٤٩) .

⁽١) يسقط الحق فى رفعها بعمنى ٣ سنوات من يرم علم الدلان يسبب عدم نفاذ التصرف ويممنى ١٥ سدة من وقت صدور التصرف المطعون فيه طبقا م ٣٤٣ مدنى .

- ٣- طلب إيمانال العقد النهن والإستفلال تتيجة طيش بين أو هرى جامح وترفع خلال (سنة) من تاريخ الحد والإكانت (غير مقبولة) (م ١٣٩ منى) أما استفلال الداجة وعدم الخبرة (فلا يعد غين) (طعن ٤٨/٧١٣ق جاسة ٨/١٢/٢١).
- ٤ بدعوى تزوير أصلية ينهى طلباته فيها بالبطلان لنزوير العقد صلبا وتوقيماً مع إختصام أمين مكتب الشهر العقارى المختص ليصدر الحكم في عواجهته ويكون منزماً له بأجراء التأشير الهامشي بموجب الحكم الصادر فيها نهائيا على هامش العقد المزور الباطل دون حاجة لتسجيل الحكم أولا ثم التأشير بموجبة على هامش العقد السميل الباسل طبقا لنمس (المنشور الفني ١٩٨٠/١٧).
- د (بالدفع بنزوير المقد) أثناء وبمناسبة تداول دعوى صحة عقد بيع ايندائى ويكون ذلك (بمذكره تقرير) بقام كتاب المحكمة ويعلن الخصوم بأدلة وشواهد الملعن بالتزوير خلال (٨ يوم) من إيداع التقرير قلم كتاب المحكمة .
- آ تمجيل تنبيه نزع الملكية والتأشير بمرجبة على هامش سند ملكية المدين
 لكى لا ينفذ أى نصرف يصدر من المدين في حق الدائن بمد تسجيل تنبيه نزع
 الملكية .
- ٧- البيع اللاحق الصادر من المالك عن نفس العقار امشترى آخر (باطل) واو كان مسجلا أو أسبق إلى (التسجيل) طبقاً لنص م ٢٣ ق١٩٨١/١٩٦١ الخاص بإيجار الأماكن وهذا ما أكده حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية ١٧/٢٧ ق دستورية عليا بجلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠ .

ويلاحظ أن التممك بالدق في إبمال العقد يسقط بعضى ٣ سنوات تبدأ في حالة نقص الأهلية من يوم زوال السبب وفي حالة الغلط والتدليس من يوم إنكشافة وفي حالة الإكراء من يوم إنقطاعه (م ١٤٠منني) ويمضى ١٥سنة من وقت العقد . ثانياً : بالنسبة للحكم النهائي :

بطلان حكم صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى (لمسوريته المطلقة) لا يجوز بدعوى بطلان أصلية مبتدأه ، لمساس ذلك (بمبدأ حجية الاحكام وقدسيتها) إلا إذ (تجرد الحكم من أركانه الاساسية) (طعن ١٩٨٧/٣٥ق جاسة ١٩٨٤/١/٢٤) (طعن ٤١/٤٧١ ق جلسة ١٥/٥/١٥٧٥) (طعن ١٩٧٦/٨٦ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٥) وفي هذه الطلة يجوز رفع دعوه مبتدأه بطلب (انطانه) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٧/٣/٧) .

ونفرق هنا بين ما افا كان الحكم (باطلا) أو متعدما) :

فالمكم الباطل : هو الذي توافرت أركانه الاساسية ـ ولكن يجوز إيطاله بطريق الطعن عليه في الميماد .

وحالات جواز طلب البطلان هي:

- (۱) مىدورە من قامنى توافرت به أسياب عدم المسلاحية (طبقام ١/١٤٧ مرافعات) (والعواد ١٤٦ ، ١٦٥ ، ٤٩٨ ، مرافعات) .
 - (۲) صدوره من قاضي يجوز رده (طبقا م ۱٤٨ مرافعات) .
- (٣) صدوره في قضية يوجب فيها القانون تمثيل (النيابه العامة) ولم تمثل ، أو تخلف أحد القمناه الذين اشتركوا في المداوله عن الحضور جلسة النطق بالحكم دون أن يوقع على ممودة الحكم .
 - (٤) مناقصه الحكم لما هو ثابت بالأوراق (طبقا م ١٧٨ مرافعات) .
 - (٥) خاو الحكم من المنطوق، أو تضمنة منطوق يتعارض مع الحيثيات والاسباب.
 - (٦) قصور أسباب الحكم (م ١٧٦ مرافعات) .
- (٧) مخالفة مبدأ المواجهة بمدوره على شخص لم يعان بصحيفة الدعوى أو صدورة على شخص ليس هو المقسود
- (٨) أن تكون الهيئة التي أصدرت الحكم ووقعت مسودته مفايره للهيئة التي سمعت المرافعة وحجزت الدعوى المحكم (طعن ١٠٧٨/٤٥٥).
 - (٩) عدم كتابة الحكم أو كتابته بدون توقيم رئيس الدائرة .

اما الحكم المنعدم: فهو الذي تجرد من اركانه الاساسيه فيجوز رفع دعوى مبتدأ، بطاب انحامه (طعن مدنى جلسة ٧/٣/٣/١) .

وحالات اعبسار الحكم متعلما هي:

- (١) صدورة من قاض لم يحلف اليمين القانونية والحكم الصادر من قاضيين بدلاً من ثلاثة.
 - (٢) عدم ذكر المحكمة التي أصدرته . (٣) خاو الحكم من تاريخ صدوره .

(٤) عدم توقيع القامني عليها . (٥) صدوره من محكمة لم يكتمل تشكيل عدد أعضائها أو صدوره على شخص لخرجته المحكمة من الخصومة قبل صدور الحكم فيها . (٦) صدوره من قامني زالت عنه ولاية القصاه لعزله أو أستقالته أو لحالته على المعاش ، أو موقوف عن عمله بصفة موقته .

(٧) مىدورە على شخص متوفى أو فاقد الأهلية أو لم يطن أمىلاً بمىحيفة أفتتاح الدعوى .

ويلاحظ أن التمسك بالبطلان لا يجرز إلا أمن شرع لمصلحته .

عما سبق يتلاحف الآتي:

۱ - لا يجوز كقاعدة عامة (رفع دعوى أصلية ببطلان الحكم) منعا لتعارض الاحكام وهو من (النظام العام) (م١٠١ إثبات) أعمالاً لمبدأ حجية الأحكام وقدسيتها ولأنه لا يجوز إعادة النظر في (نزاع) سبق الفسل فيه وتحقق فيه وحدة الموضوع والفصد مدرم والسبب (طعن ٥٨/٢٥٣ق) (طعن ٥٨/٢٥٣ق وجلسة ١٩٩١/٢/٢٨ قبأستثناء :

- (أ) المكم المنحدم .
- (ب) حكم مرسى المزاد ، لأنه ليس حكم الا فى (الصوره والشكل فقط) وأنما هو (أجراء) من اجراءات التنفيذ ، فيجوز الطمن ببطلانه بدعوى أسلية مبتدأه ، أو الطمن فيه بالأستناف فى ميعاده خمسة أيام
- (۲) كما يجوز رفع دعوى أصلية مبتناه (بتقرير انعنام حكم) لذا كان منعدم قانونا (كمسدوره من شخص زالت عنه ولايه القضاء ، أو صدوره في دعوى مرفوعة باسم شخص متوفى ، أويناء على اعلان مزور اذا كانت ورقة الحكم نفسها مزورة كاصطناع حكم مدعيا بصدوره من المحكمة ويزيله بتوقيع قاضيها وبمهره بخانمها .
- (٣) لذا أدخل غش على المحكمة (بتزويرمستندات) أنت لمسدور حكم خاطئ بناء عليها ، فيجوز الطعن بالتماس اعادة النظر أمام نفس المحكمة التي أصدرته .
- (٤) أذا صدر حكم (باطل) وطعن فيه بالاستئناف وقضى فيه بالبطلان، لا تعيد محكمة الطعن فيه بالبطلان، المحكمة التى اصدرته لتقضى فيه من جديد بحكم آخر مسحيح وذلك لاستئفاذ ولايتها ، وإضا تنظره المحكمة الاستئنافيسة

(موضوعيا) ونحكم فيه ، أما بالنسبة امحكمة النقض ، فلأنها ليست محكمة موضوع ، فأنها تعيد القضية للمحكمة التي لصدرت (الحكم الباطل) الفصل فيه محدد أمن دائرة أخرى .

(٥) فأذا ما صدر الحكم بالبطلان ، أشر بموجب (هامشيا) بعد صديروته نهائيا على هامش المحرر المسجل ، والمتضمن حكم صحة التماقد الباطل ذون حاجة لخضوع (سند التأشير) لمرحلتي (الطلبات والمشروعات) مرورا بمأموريات الشهر المقارى وانما يقدم الطلب لقسم المرجعة القنية بمكتب الشهر المختص مباشرة لاجراء التأشير الهامشي ، ويرفق مع الطلب المقدم (سند التأشير) الى جانب (شهادة عقارية) صند الصادر لصالحة الحكم المشهر (ويجب أن تكون (سليه) (منشور في ١٩٨٠ / ١٩٨٠) .

بنسسله ٤ : وقد ثار جدل وخلاف حول حالة تصوف مالك العقار بالبيع لأكثر من مثتر لن تخلص الملكية ؟

سارت محكمة النقض المصرية في البداية على (مبدأ) هو (أن الأفضلية عند نزاحم المشترين تكون بأسبقية التسجيل بثلاثه شروط هي :

 ان يكون المتصرف واحد (مالك حقيقى بمرجب سند ملكية صحيح في بيع صحيح جدى وحقيقى .

٢ ـ أن ترد العقود على عقار واحد .

٣- أن تكون بين عقدين صحيحين(طس ٥٦/٢٦٥ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٩

فتخلص الملكية (للأسبق في التسجيل) حتى ولو كان الباتع متواطؤ أو مدلس سئ النية (١) (طعن ٢٣/١٩٠ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤) ولا يكون للمشترى الأول

⁽١) ذلك أن الغض يبطل التصرفات وقد سارت على ذلك محكمة النقض (قاعدة الفض يبطل التصرفات قاعدة ملاحة يبطل التصرفات قاعدة سليمة ولا الإسلامة الإسلامة الإسلامة المسلمة قاعدة المسلمة ا

الذى تراخى فى التسجيل سوى الطعن (بالدعوى الصورية) . أو دعوى نفأذ التصرفات أيجامه غير نافذ فى حقه لبتمكن من رد العقار إلى ملك الباتع ويتملكه بعد ذلك بنسجيل عقده متى ترافرت شروطها (طمن مدنى جلسة ١٩/٥/٥٠) أو دعوى فسخ المقد اسوء نيه الباتع ، أو دعوى بطلان العقد المثكل أو المومنوع (الرسمية بيع وفاه يخفى رهنا ـ تركة أو هبة مستقبلة) أو الرجوع على الباتع بالتعويض عن المضرر الذى لحق به من جراه عدم التسجيل (طعن ١١/١٤/١٥ ق جلسة ١/٢٢/٢٤) الخاص وأخيرا إستقرت محكمة النقض على نطبيق نص مادة ١/٢٣ قانون ١٩٨٢/١٢١) (طعن بأيجار الأماكن فى الطعون (طعن ١٩٨٧/١٤) ق جلسة ١٩/١٢/١١) (طعن بأيجار الأماكن فى الطعون (طعن ١٩٨٢/١٤) ق جلسة ١٩/١٢/١١) (طعن المعرف جلسة ١/١٥/١٨) (طعن معرائة بالمعرف جلسة ١٩/١/١١) (طعن معرائة بالمعرف جلسة ١٩/٥/١١) (طعن ١٩/١/٢٤٠)

 (البيع الثانى باطل ولو كان مسجلا وأن تصرف المالك بالبيع بالخالفة لنص مادة ١/٢٣ قانون ٨١/١٣٦ جزاؤه (بطلان التصرف اللاحق) (بطلان مطلقاً) لخالفته للنظام المام طبقاً لنص (مادة ١٣٥ مدنى)

وهذا الذى انتهجته محكمة النقض يتفق مع العدالة ويحقق الثقة فى المعاملات متقراراها . كما يتفق مع الشريعة الإسلامية لقول الرسول كاسمن حديث له (أيما رجل باع بيعا من رجاين فهو للأول منهما) (١) وقوله (لا تبع ما ليس عندك) .

وقد حسمت المحكمة الدستورية الطيا المومنوع فى القمنية رقم ١٢/٢٧ق دستورية جاسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية المعدد ٣ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠ وقالت المحكمة (أن نص مادة ٢٣ إستهدف رعاية حق المشترى

⁽۱) وقد أفتى فضيلة د/ محمود عبد المتجلى (عضر لجنة الفنوى بالأزهر الشريف) بخصوص ذلك المرضة المرضوع بجريدة الأفرام القاهرية بملحق المدد الأحبرعى بتاريخ ١٩٦٦/١/١٩ في باب (أسارا الفقية) جاء فيه (يحرم على في أشان التدخل بالشراء وذلك لإحطاء المالك الأصلى (وعد بالبيع) فلا يحمل الفيره التدخل بالشراء أن فتص البيع الأول اقواء عليه السلام (لا يوع بحسكم على يبع أخبه و لا يخطب على خطيفته و لا يخطب على خطيفته و لا يتخطب على خطيفته الشرف من الملكك الأصلى فيختبر (ناقضنا المهدى رااستدرى الذي سارع بإيرام الشد مع علمه بأن جاره إشفق على شـراه نقس الشقة هو أيضنا (شرك في الاثم) و نقضة (خيانة و خيانة و خيانة و خيانة و زغيد)

الأول بما يحقق اللغة في المعلملات ومنع التعابل والإنتهاز وأنه لا ينطري على إهدار لمقل المقل الم

يسمل 6 : شروط تطبيق نص م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٣ الخاص بايجار الاماكن :

بخصوص (بيع المالك الشقة لأكثر من مشتر)

رتبت المادة سالقة الأشارة (البطلان المطلق) امخالفة ذلك (للنظام العام) طبقا م ١٣٥ مدنى ، فلا يصححة التسجيل ، وذلك اذا :

 ١ - اقترن البيع بنواطؤ البائع مع المشترى الثانى (بسوء نية) لحرمان المشترى الأول (حسن النية)من الصفقة (اضرارا به) فلا يكفى مجرد الطم البسيط بسبق التصرف .

٢ ـ أن يكون البيع لغرض (السكني) :

ررتبت إلى جانب (البطلان المطلق) عقوبة جنائبة هى (عقوبة جنحة النمسب) فاذا كان محل التمامل (بيع قطعة أرض فضاء أو أرض زراعية) لا يطبق عليها نص م٢٢ المشار الله لأن شرطي تطبيقية :

- (أ) أن يكون عقد البيع الابتدائي الأول (صحيحاً ونافذا)
- (ب) أن يكون محل التماقد (ممكن) ويكون لغش البائع وسوء نيته وتواطؤه
 مع المشترى الثاني (محل) في بطلان عقد للبيع الثاني .

⁽١) وقد سارت محكمة النفس على ذلك حتى فى عقود الإيجاز فقالت (بيمالان عفود الإيجاز اللاحقة المشد الأول بطلانا مطلقا (بالغنظاء العلم) ولا محل الإستاد إلى الديازة وحسن الذية فى إجراء السقاصلة بينهما الأول بطلانا ملائح على من ويبطل (١٩٧/٥٠) (طلق يبطل كل شئ ويبطل اللاصوفات) وسواء علم السنتأجر اللاحق بصدور النخذ الأول أو لم يعلم به (١٩٤/١٥٥) (المن ١٩٥/١٨٥) (ملمن ١٩٥/١٨٥) وجلسة ١٩٥/١٨٥) وعلمة فى إنبلت تاريخة المادتان ع٦٤/١٥٥) (المطلقان ١٩٥/١٦٥) وجلسة ١٩٥/١١٥) (١٩٥/١٨٥) وطلقة الرياسة ١٩٥/١١٥).

حتى ولو كان أسبق الى التسجيل إلى جانب تعرض البائم (لمقوية جنحة النصب) وعلى المشترى الأول البائب الغض والتواطؤ بالشهود والمستندات المؤيدة والآن وفى ظل قانون ١٩٩٦/٤ الذى يطبق قواعد القانون المدنى ، فقاعدة (الغش يبطل كل شئ أو الغش يبطل التصرفات) هي السائدة فقها وقضاء وهى المتفقة مع العدالة والمنطق والشريعة الاسلامية ، وهو الذى اكدته المحكمة الاستورية الطيا فى القضية ١٩٧٢/٢ ق دستورية بجلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بقاريخ ١٩٧٤/١/ ق دستورية بجلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بقاريخ حكم (بتعويض عادل) .

وهذا الحكم هو المدل ، بحقق الثقة في المعاملات ويمنع التحايل أو العدوان على الملكية العقارية ، وقد قسمت به محكمة النقس في بعض أحكام لها في الطعون أرقام ٢٩/٢/٩٤ في جلسة ١٩٨١/١١/١١ ، ١٩٨٣م ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/٥١١ ، ٥٥٨/٣٤٣٢ محمد جلسة ١٩٩٢/٤/١٨ صابقة في ذلك (المحكمة النصتورية العليا) .

بنه ٦ : حالة المفاضلة بين عقد صادر من مورث لم يسجل وآخر صادر من وارث :

(ج) الواجح فقها وقضاءا : أن أموال المورث بما فيها ملكية العقار المباع بعقد لم يسجل تؤول الموارث ، ويكون العقد الصادر من الوارث بعد أنه صادر من (مالك) ، فلا يكون المشترى من المورث سوى (حتى شخصى يداين به (التركة) ، فإذا استحال تنفيذه (عيناً) نظراً لتسجيل العقد الصادر من الوارث ، لم يبق للمشترى من المورث سوى الرجوع على الوارث ، والتركة، والمطالبة (بالتويض).

(طعن مدنی جلمهٔ ۱۹۰۳/۲/۶ (المنهوری الوسیط جـ؛ ص ۴۸۲ ، د/ البدرلوی ـ عقد البیع بند ۲۷۱ ، ۲۷۲) .

ولكن عملا : نص م ١٣ من قانون ١٩٤١/١١٤ بتنظيم الشهر المقارى أوجب عدم شهر أى تصرف فى أى جزء من التركة (إلا) (بعد) شهر (حق الارث) ، وأعطى نص م ١٤ من ذلك القانون المشار اليه لداننى التركة (وسية) التقدم بها على المشترين من الوارث وهى التأشير بحقة على هامش شهر (حق الأرث) خلال (سنه) من حصوله (وإلا) سقط حقه فى الاحتجاج بالتصرف الصادر اليه ، فى مراجهة المشترى من الوارث .

لنظر الطعون الصادرة من محكمة النقض أرقام (٥٣٩ /٤٤ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٨ ، ١٠٥ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٨) .

الباب الدائي طسر**ن الشيش**ير

يتسمل V : للشهر في ظل تظام السجل الشخصي طرق (خمسة) تختلف بحسب كل حالة تقتيب وهذه الطرق هي :

١ ـ التسجيل (ويسمى هذا الطريق في ظل نظام السجل العيني (بالقيد))

٧ - القيسد (ولا يوجد هذا الطريق في ظل نظام السجل العيني) .

٣ - الشهر المؤقت (يقابلة في ظل نظام السجل الميني طريق ، القيد المؤقت ،

3 .. الناشير الهامشي (ولا يوجد هذا الطريق في ظل نظام السجل العيني) .

هـالايسناع .

ويلاحظ مما سبق أن الشهر في ظل نظام (السجل العيدي) لا يعرف سوى طريقي، القيد والقيد المؤقت ه .

الفيعسل الأول

بنسسد ٨ : أولا طريق التسجيل:

ويكون في هنالة و الحقوق المينية الأصلية ، كالحكر والأرتفاق والإنتفاع والملكية سواء تامة ، رقبة ومنفة ، أو فاقصة ، رقبة أو منفعة ، .

وسوف نتكلم عنها بالتفصيل بعد أن نبدأ حديثنا أولا عن طرق الشهر الثلاثة وهي الشهر المؤقت والتأشير الهامشي والايداع .

بنسمة ٩ أهمينة التسجيل في ظبل نظام السجل الشخصي والقبيد في ظال نظام السجل البيني :

 ١- أنه صرورى اذا ما اراد المالك التصرف بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية (بيع ، هبة ، بدل ، رهن) فيلزم أولا ان يكون المتصرف مالكا لما يتصرف فيه بأن يكون سند ملكيته ، مسجلاً ، بالشهر المقارى ، م ٢٠٤ مدنى، ٧- أن عدم تسجيل المشترى المشترى ولكن القانون الدين على ملك الباتع ، (1) مدنى رتب على ملك الباتع ، (1) مدنى رتب على نقل السلكية مراعاة احكام قانون الشهر العشارى وبالرجوع اليها نجد مدنى رتب على نقل السلكية مراعاة احكام قانون الشهر العشارى وبالرجوع اليها نجد أن ق ١٩٤٢/١١٤ محدل بالقانون رقم ٧٦/٢٠ ينص فى م ٩ منه ، نصرفات والمشئلة المقوق المينية المقارية الاصلية ، وم ١٠ منه ، التصرفات والاحكام النهائية (المقرره) لحق من الحقوق المينية المقارية الاصلية ، (أرجب التسجيل) لكى تكون (حجة على الغير) الذي ليس طرفا بالمحرر أو العقد فهى اذن حجية ، مطلقة ، أما قبل التسجيل ، نسبية ، قاصرة على اطراف المحرر أو العقد ، وعقد البيع الابتدائي يرتب إل التزام شخصى) على البائع بنقل الملكية ونسليم مستدانها إلى المشترى فإذا امتنع جاز المشترى للجوء القضاء ورفع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع أبتدائي (أو صحة بناقد) ، عقد البيع الأبتدائي ، وهى التي يسميها البحض (دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الأبتدائي) فالتسجيل إذا يؤدى الى ـ نقل الملكية المشترى أو المتصرف إليه ، .

" أنه يعلى الأمان الاصحابه ويحمى حقه من مغتصبي الأراضي وواضعى
 الليد بالاسند ، ويبعد عنه القلق ويدفعة إلى العمل والإنتاج في غير خوف .

القصل النساني

بنسسله ١ : ثانيا : طريق القيد

ويكون ذلك في حالة (الحقوق العينية النبعة) كالرهن الرسمى ه التأميلي ، والرهن الحيازي ، والإختصاص والإمتياز وسوف تنكام عنها باالتفصيل بعد أن تنكام عن طرق الشهر الثلاثة سالقة الإشارة ، ويعدها طريق النسجيل في تفصيل وأسهاب بإعتبارة أهمها وأغلبها في العمل ويعد ذلك سنتكام عن هذا الطريق من طرق الشهر سالفة الأشارة .

⁽١) فعند البيم الابتدائي محجح وموجود وقائم رمازم اطرفية ومنشئ لكل الالتزامات والمقوق الشخصية (منتمة ، ادارة ، تسليم المقار ، قبض الربم بشرط العواله ، فرض الحراسة القصائية) عدا (حق الرقبة) للذي بيقى على ملك البلائم حتى أو تسلم المشترى المقار الى أن يتم تسجيل العقد بالشهر المقارى (ملمن ١٠٠٤/١٥٥ وخيمة ١٤/١/١٨/١/).

الغصل النالث

الشعر المؤتت ، كطريق للشهس ،

(م 70ق ۱۹۶۲/۱۱۶ ، والمشرران القنيان ۱۹۹۰/۷، ۱۹۹۰/۷ م ۵۵۰ – ۵۳۰ تعليمات شهر ۱۹۹۳)

١ ـ التأشير على الطلب باستيقاء بيان معين لا يرى وجها له .

٧ . حللة من تقرر سقوط طلبة بسبب ذلك .

بنسسة 4 : إجراءات الشهر الموقت (م ٥٦٠ تعليمات شهر ٩٣ (منثور في ١٩٥٥/٤): (أ) بالنسبة للاسبقية المقدمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر :

تقدم طلب من صاحب الشأن بشهر محرره مؤقتا واعطاؤه (رقما وقديا) (بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية) وذلك خلال (عشرة أيام) من تاريخ أبلاغه بقرار استيفاء الاسبقية أو قرار سقوط أسبقيتة بسبب ذلك وذلك لوجود محرر آخر متعارض معه عن نفس شقة أو عقار التعامل) والا رفض طلبة .

ويكون الطلب المقدم من أسل + صورة مرفقا معها المستندات ومبينا بالطاب اسانيد اعتراضه على القرار ويقدم الطلب باسم السيد الامين المساعد المشرف على قسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر ليحث الطاب بعثا مبدئيا ويؤشر عليه بقيده بدفتر طابات الشهر الدؤف .

٢ ـ يحصل رسم كفالة قدره $\frac{1}{Y}$ على ألا يزيد عن عشرة جنيها ت (م0تو1187/118) .

٣- يقوم للعضو الغنى بالمراجعة الغنية يمكتب الشهر بعد سداد رسم الكفائة بقيد للطلب بدفتر (طلبات الشهر المؤقت) وبدون بياناته ثم يقفل الدفتر في نهاية اليوم بمحضر يوقع من العضو الغني والأمين المساعد المشرف على المراجعة الغنية مرفقا به صوره من طلب الشهر المؤقت والمستندات الموجودة به لاتخاذ اللازم طبقا لمواد تطيمات الشهر ٩٠٢ الارقام ٥٥٤ - ٥٠٠ وحتى يمكن لقام الشهر المؤقت التصرف فاذا شر بقيول الطلب (يقيد بدفتر الشهر) ويعلى (رقما وقتيا) ويكتب بخانة ملاحظات

دفتر الشهر بالمداد الأحمر عبارة (شهر مؤقت) ثم يرفع الأمر بعد ذلك لقامني الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها المحكب) ويرفق ممه (مذكارة المحكب) ومعنتدات الاسبقية المقتمة لقسم المراجعة الفنية بالمحكب) ويكن قراره (مسبب ونهائي) مع ملاحظة أن طلب الشهر الشوقت لا يقبل عن ملكية سبق خروجها أو جزء منها بمحررات ثم شهرها (م٥٥٥ تطيمات شهر ١٩٩٣) ولا يجوز المكتب الشهر شهر محرر الطلب اللاحق المتعارض مع الطلب السابق الابعد انقضاء (مهله العشره ايام) المحدده لشهر محرر الطلب الاسبق الصادر في شأنه قرار بسقوط الاسبقية شهرا موقاة الم يتم الشهر المؤوية الشهر المختصة :
(ب) بالنسبة للطلب المقدم لمأمورية الشهر المختصة :

عند الخلاف بين المأمورية وصاحب الشأن بخصوص سبب ايقاف لا برى وجها لاستيفاؤة يقدم طلب لرئيس المأمورية بشهره موقتا بعد سداد رسم كفالة قدره بهدم عليه المأمورية بشهره موقتا بعد سداد رسم كفالة قدره بهدم عليه ويكتب عليه بخط ظاهر (معد للشهر المؤقت مع مراعاة عدم ختمة (بصالح للشهر) ويكتب عليه بخط ظاهر (معد للشهر المؤقت مع مراعاة عدم ختمة (بصالح للشهر) البيانات عير المختلف عليها من واقع المستندات المقدمة وكشوفي بمشروع المحرير القبيانات أما البيانات المختلف عليها من واقع المستندات المقدمة وكشوفية التى يراها دون تعقيب عليها من المأمورية باعتبار أن هذه البيانات ستكون محل نظر (قاصني الأمور الرقتية) ويسدد رسوم التسجيل ويوثق المحضر بمكاتب التوثيق أو يصدق على التوقيمات وسيتولاها الكتب بالدفع في مذكرته التي سيرفعها للقاصني (م٥٣٥ التسجيل ثم يوثق مشروع المحرر من مكاتب ومأمورية التابعة له وتسدد رسوم التسجيل ثم يوثق مشروع المحرر من مكاتب ومأموريات التوثيق وبعد ذلك يسلم (اداريا) لمكتب الشهر لإعداد متكرته وارسال جميع الاوراق والمستندات لقاصني (لاداريا) لمكتب الشهر لإعداد متكرته وارسال جميع الاوراق والمستندات لقاصني الامور الوقتية الذي يصدر قراره (مسبها) في (غينة اطراف النزاع)

ويلاحظ أن قرر قاضى الأمور الوقتية بإبقاء الرقم بصفة دائمة أو الفاء (قرار نهائى)(م ٥٥٧ تعليمات ١٩٩٢م، ١٩٤٥م، ١٩٤٢م). فاذا ابقى الرقم بصفة دائمة (ردت الكفالة) (م٥٥٨ تعليمات شهر ٩٣) أما إذا الفى الرقم الوقتى (تصادر الكفالة) ويرد المحرر لصاحب الشأن (م ٥٥٩ تعليمات شهر ١٩٩٣)(م٣٦ق١٤/١١٤). ويلاحظ: أنه في حالة صدور قرار قاصي الأمور الرقتية بابقاء الرقم الرقتي يوشر بذلك بالمداد الأحمر في دفتر الشهر ودفتر الفهارس وعلى (الاسبقية) (مشروع المحرر) (م ٥٥٨ تعليمات شهر ٩٣) أما إذا صدر قرار قاصى الامور الوقية بالماء الرقم الرقم الرقم المرقب المداد الأحمر بدفتر الشهر والفهارس ومشروع المحرر ودفتر طلبات الشهر المؤقت كما تخطر مأمورية الشهر لتعلية ذلك بمراجعها بدفترى الطلبات ومشروعات المحررات كما يرسل خطاب اصاحب الشأن لاستلام محرره مؤشرا عليه بصنمون قرار قاصني الأمور الوقنية بالغاء رقم الشهر وتاريخة بموجب الامر الولائي رقم كذا اسنة كذا طبقا م ٣٦ ق ١٩٤٢/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر (م٥٥ تعليمات شهر ١٩٤٣) .

ملعن ٢٧/١٤٠١ ق جلســة ١٩٨٣/٢/١٧ ، ملعن ٢٧/١٤٠١ ق جلســة ١٩٥٣/١١/٣٦ (لا يجوز الالتجاء لقامنى الأمور المستعجلة) في حالة الشهر المؤقت واتما ينعقد الأختصاص (لقامنى الأمور الوقتية) .

بتسمسله ۱۳ ؛ منشور فنی ۱۹۹۰/۷ مناط اعتمال م ۳۰ق ۱۹۶۳/۱۱۶ المعمل بقانون ۷۳/۲۵ بتنظیم الشهر العقاری ینحصر فی حالتین فقط هما :

التأشير على الطلب باستيفاء بيان محين لا يرى رجها له .

٧ - حالة من تقرر سقوط طلبة بسبب ذلك

ريمتنع على قلم المراجمة القنية بمكتب الشهر قبرل (طلب شهر موقت) عن ملكية سبق خروجها كلها أو جـزه منها بمحررات تم شهرها فلا يقبل الطلب في حالتي :

 ١ - خروج العلكية واستنفاذها (م ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تتظيم الشهر العقارى رقم ١٩/١١٤٤) (م ٥٥٠ تطيمات شهر ٩٣) .

 ٢ ـ مرور عشرة أيام على اخطار صاحب الشأن بالاستيفاء دون اعتراض أو استيفاء وصدور قرار مكتب الشهر باسقاط اسيقيته يسبب ذلك .

ويلاحظ : أن قرارات مكتب الشهر ومأموريانه في هذا الشأن هي (قرارات ادارية) تخضع لرقابة (الفضاء الاداري) بوصفة (قصناه الغاء) . بنسد ١٣ مكرر : قرار قاضى الأمور الوقتية بتثبيت الرقسم الوقسى أو الفسائية (نهائي) لا يجوز الطعن فيه أمام المحاكم العادية ؟

وقد نعبت (محاكم القصناء الادارى) الى أن قرار (قاصى الأمور اللوقنية) هو (قرار ادارى) يجوز الطعن فيه أمام (محكمة القصناء الأدارى) بوصفها محكمة الغاء ، وأن المقصود بعنع الطعن في قراره الوارد بعادة ٣٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى ، هو الطعن أمام الجهة التي يجوز الطعن أمامها في هذه القرارات طبقاً لأحكام قانون المرافعات ، أنظر حكم محكمة القصناء الادارى الصادر في الدعوى رقم ٨/١٣٧١ ق) .

بنــــلد كا الله على تترتب على صدور قرار قاضى الأمور الوقتية بالغاء رقم الشهر المؤقت « سقوط طلب الشهر) ؟

ج لا .. بل يظل الطلب فائم بأسيقية ومرتبته (مادام أن مدة سريانه لم تنته بفوات مدة السنة المقررة لقيامة وسريانة وعدم سقوطه) ويجوز السير في اجراءاته باستيقاء سبب الايقاف الذي كان معروضا على قاضى الامور الوقنية ، وأيد فيه قرار مكتب الشهر أو مأمورياته فيما ذهبوا اليه من (أسباب) كانت محل خلاف مع صاحت الشأن:

بنسساء ١٥٠ . س هل ترد رسوم التسجيل في حاله الغاء رقم الشهر المُوقت ؟

ج / بالنسبة للكفالة (تصادر طبقام ٢٦ ق ١٩٤٦/١٩٤٦) (م٥٩٥ تطيمات شهر ٩٣)

بالنسبة للرسوم : انتهت مصلحة الشهر العقارى الى • عدم رد الرسوم • ولو عدل الأطراف ، وأنظر ملف ٨٩/٧ دمنهور ورفض طلب استرداد الرسوم.

رأيسا: (وجوب رد الرسوم) (1) لأنها انما حصلت (على سبيل الامانه) لحين شهر الاسبقية (شهر نهائيا نافلا الملكية والتكليف) ولم يتم ذلك الالغاء الرقم بموجب الامر الولائي من قاضى الأمور الوقتية الذي لا دخل لصاحب الشأن فيه وأن (الشهر المؤقت) حصل عنه (رسم الكفالة) وصودرت بالغاء الرقم بموجب الامر الولائي من قاضى الأمور الوقتية . وطالما أن رسوم التسجيل (أمانة) لحين التسجيل

⁽١) ومن العزيدين لهاذ الرأى أ/ محمد فؤاد غالى ومحب زكى انظر (العرجم في أحكام الشهر العقارى) طبعة عام ١٩٦٧ .

رنقل العلكية لم يتم (فيجب رد الامانة) طالعا لم يرد بها (نص خاص) فيرجع في ذلك القواعد العامة التي تقضى بتحصيل الرسوم (مقابل خدمة) نقوم بها المصلحة هي (شهر المحرر ونقل العلكية المتصرف اليه) وهذا عالم يتحقق بالنسبة للصالة التي نحن بصحدها ، وعليه فيجب ردها والا كان هذا (أثراء بلا سحبب) ورتحصيل لرسم بدون وجه حق)

بنسبد ١٥ مكرر : أحكام التقض في الشهر المؤقت :

١- لا يعبر القرار الصادر من ، قاضى الأمور الوقتية ، بابقاء الرقم الوقتى أو الفائة استئدا لهادة ٣٥ ق ١٩٤٦/١١٤ من قبيل (الاوامر على المرائض) التي يصددها قاضى المور الوقئية طبقا المادتين ٣٣٩ ، ٣٧٠ مرافعات ، بل هو ، قرار يحسم به قاضى الامور الوقئية جميع اوجه الخلاف القائمة ببن صاحب الشأن وبين مصلحة الشهرالمقارى بخصوص شهر المحرر وهذا القرار غير قابل الملعن فيه بأى مطريق موبالتالى ، لا يصح اعادة طرح الذراع من جديد ، على أى وجه من الوجوه .

واذا كان الحكم الابتدائى ـ قد خالف هذا النظر ـ بقبول النظام من القرار السابق ـ والقحضاء فى موضوعه ـ فأنه يجوز الطعن فى ذلك الحكم الابتدائى بطريق الاستئذاف أمام محكمة الاستئناف العالى طبقا للقواعد العامة باعتبار أنه صادر من قاضى الامور الرفتية بالمحكمة الابتنائية .

(طعن ۱۹۳۱/۹۳ق جلسة ۲۲/۱۰/۱۹۳۱) ^(۱) .

٧ - (مغاد نص م ٣٥ ق ١٩٤٢/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع لم يترتب لصاحب الشأن حقا في (الطعن المباشر) في قرارات مأمور الشهر العقارى باستيفاء بيانات أو مستندات متطقة بطلبات الشهر ، بل جعل من القضاء مرجعا النظلم منها عن طريق غيرمباشر وذلك بطلب شهر المحرر (شهر مؤفتا) الى أن يقول (قاصتى الأمور الوقتية) كلمته فيه بابقاء الرقم الوقتى أو بإلغاءه (طعن ٢٦/٩٣ ق جلسة ٢٩١١/١٢).

⁽¹⁾ هذا وقد أذاعت مصلحة الشهر المقارى المنشور الفنى ١٩٥٥/ وأشارت فيه الى هذا الدكم وقالت بالبند رايما من ذلك المنشور : أنه فى حالة ما اذا تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر موقفا وتقبت بالامر الولائى الصادر من قاصى الامور الوقنية ، فإنه يؤخذ به على اطلاقه مع تضمين المحرر بند يشير الى واقعة الذراع ويتحمل النطقة نتيجة عرض الذراع على القساء .

م 77 ق ۱۹٤٦/۱۱۶ ، م ۲۲ من اللائحة التنفيذية ق ۱۹٤٦/۱۱۶ الخاص - ع - ع الله المواد ٥٦٣ م علام عليها الشهر عقارى ٩٣) وعليهات شهر عقارى ٩٣)

يكون بموجب (طلب يقدم أقسم المراجعة الفنية) بمكتب الشهر من صاحب صغة ومصلحة هذا نصه :

السيد الاستاذ : وكيل الوزارة امين مكب الشهر العقارى

بعد التحية مقدمة لسيادتكم ومقيم عن التحيية مقدمة لسيادتكم موضيع حقد مشهر ، تصديح خطأ مادى ، انسحاب الاثر الرجعى لحكم صحة التعاقد) أرجو بعد الأطلاع على (......) التأشير بموجبة على هامش العقد (أو الحكم) المشهر برقم (......) ومرفق صورة رسعية من السند المطلوب، مع أعطائي شهادة رسعية تغيد تمام الثاثمير .

ومستعد لسداد الرسم المقرر

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام .

مقدمة اسيادتكم الطالب ويؤشر على الطلب من للعضو الفنى العراجع المختص ويقدر الرسم من القسم المالي ثم يسدد أمام خزينة مكتب الشهر (م ٢/٥٦٦ تطيمات شهر ١٩٩٣) .

بنسسة ۱۸ سندات التأشير الهامشي : (م۹/۱۵۳) مدني م ۳۷ ق ۱۹۶۲/۱۱۶ ، م ۵۸۰ تعليمات شهر ۱۹۹۳)

ير فق مع الطلب المقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر أحد الآتي بيانه حسب كل حالة .

 ١ - حكم نهائى (أو ما يغيد نهائية بارفاق شهادة بعدم حصول استئناف ، أو حكم استئنافي مؤيد لحكم أول درجة) .

٢ ـ دعوى معلنه لغرض الطعن في التصرف (ح١٤ تطيمات شهر ١٩٠٠)
 ١٩٩٢ تطيمات شهر ١٩٩٣

٣- اقــرار رســمى مــوثق فى حــالـة الرهن الرســمى وحق الاخـــــــــاص (م-26 قاد) ١٩٤٦/١١٤).

 ٤ - اقرار عرفى مصدق عليه من الدائن المرتهن حيازيا أو صاحب حق
 الامتياز (أمام موثق الشهر العقارى ، وذلك فى احوال الرهن الحيازى وحق الامتياز (م٥٠ تعليمات شهر ٩٣) (م٥٥ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى) .

٥ ـ جريدة رسمية متضمنه قرار جمهوري أو وزاري .

٦ ـ عقد تصحيح خطأ مادي أو موضوعي مسجل بالشهر العقاري .

٧- حكم بطلان أو الغاء أو محو نهائى ببطلان أو الغاء أو محو تسجيل 'محرر مشهر ويجب أن يرفق معه (شهادة عقارية) من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر التأكد من عدم حصول تصرف من المسادر لصالحة المحرر ، ذلك لأن (منشور فنى ١٩٨٠ / ١٩٨٠) يكتفى بتقديم الحكم مباشرة مكتب الشهر دون مرور على مأموريات الشهر ، مرحلتى الطلبات والمشروعات . وبدون تسجيلها بمكتب الشهر (م١٧ تطيمات شهر ١٩٩٣) .

بنسله ١٩ : وأغلب التأثيرات الهامشية تدور حول خمس موضوعات :

(۱) محو فید رهن أو حق امتیاز : التأشیر علی هامش قائمة القید (وقد سبق ذكر السند ـ تحت عنوان سندات التأشیر بند ۲۳ ، ٤) (٧) تصحيح خطأ مادى في عقد مشهر: ويكون ذلك بتقديم طلب المأمورية الشهر العقارى (خطأ في توزيع أنصبة الورثة خطأ في اسم أحد اطراف المحرز، خطأ في طول حد من الحدود في البيان المساحى أو ابدال حد محل آخر أو خطأ في أرقام القطع والاحواض) ويمر على المأمورية بمرحلتى الطلبات والمشروصات ثم يقدم لقسم الراجعة الفنية مرفق معه طلب التأثير التأثير بموجبة بعد نمام شهره.

أما تصحيح تحطأ موضوعي (كخطأ في رقم الشقة أو المقار أو المسلح) أو بيع حمدة بالفشاع اكبر من نصيب المورث أو القريك على الشيوع) أو ابدال الشقة موضوع التعلمل بفيرها من الشقق في نفس المقار واعطاء كل منها حدود واطول ومسطح الأخرى) فيعتبركأنه (تعامل جديد وتصرف جديد) يحصل عنه كامل الرسوم النسبية وضريبة تصرفات البائع ٢٠٠٥ ٪ (لأنه تمديل جوهري موضوعي) ويعر بمأمورية الشهر (بمرحلتي العلب والمشروع) ويقدم لقسم المراجعة الغفية بمكتب الشهر ومرفق معه طلب لجواء التأشير وبعد التصحيل يقوم المصنو الغلي المراجع بالتأشير هامشيا بموجب عقد تصحيح الخطأ الموضوعي بعد لتسجيل على هامش المقد المشهر الذي حدث به الخطأ الموضوعي ويطلي رقم ملف تنفيذ (كرقم الشهر تماما ولكنه خاص بالتأشير الهامشي كطريق من طرق الشهر) . (م ١٦٢)

ويلاحظ أنه إذا كمان (الخطأ المادي): راجع لخطأ المعضو الغني أو مهندس المماحة فيجوز عمل (محضر تصحيح للخطأ) يتحمل الشهر العقاري (مصاريفه). ٣_ معوشه عهد صحوا, أو بطلانة:

يجب أيكرن الدكم مازم الشهر المقارى بأجراء التأشير الهامشى اختصام امين مكتب الشهر المختص في صحيفة الدعوى ويازم نهائيته فاذا كان ابتدائيا يرفق ممه شهادة بعدم حصول استئناف واذا كان استئنافيا مؤيدا لحكم أولى درجة وازم ارفاق المحكمين (الابتدائي والاستئنافي) هذا كله الى جانب تقديم (شهادة عقارية) من قصم الشهادات المقارية بمكتب الشهر صند الصادر اصالحة المحرر والمطلوب محوه أو بطلانة التأكد من عدم تصرفة فيه ، ويكتفى بتقديمة مباشرة التسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر دون مرور على مأمورية الشهر بمرحائي الطابات والمشروعات (فني

التأشير بالأثر الرجمعي خكم صحة التصاقد :

التسجيل ليس له أثر رجعى طبقاً م ١٧ق ١٩٤٦/١١٤ عدا حالة واحدة هى تسجيل محدينة دعوى مسحة التعاقد ، ثم تسجيل الحكم الصادر فيه بشروط هى : (١) ان يكون نهائيا .

- (٢) أن ينم التأشير في خلال ٥ سنوات من صيروته نهائيا وليس مسجلا .
 - (٣) تسجيل ذلك الحكم.
- (٤) بعد التسجيل بؤشر بموجبة هامشيا على هامش عريضة الدعراه المسجلة لينسحب تاريخ الحكم المسجل الى تاريخ تسجيل عريضه دعواه

وتكون صيغة التأشير الهامشي كالآنى : تم شهر الحكم النهائى موضوع الدعوى رقم كذا لمنة كذا مدنس كلى الدائرة كذا م . ك جلسة كذا وذلك بتاريخ / / ١٩ (تاريخ شهر الحكم النهائى) ملف تتفيذ رقم كذا بتاريخ كذا .

أمين المكتب

امضاء

(°) (شطب قيد حق امتياز هيئة الأوقاف المصرية على عقد استبدال حكر وقائمته) :

ويكون ذلك بموجب (اقرر شطب حق أمنيار ادارى صادر (هيئة الأوقاف المصرية بتاريخ / / ١٩ - قد تم التخالص عن باقى الثمن الوارد ذكرة بعقد الاستبدال (وقائمته) وقدره مبلغ () جنية .

ملف تنفیذ اسکندریة .

11 /

أمين المكتب امضاء بتسله ٢٠٠ شهادة بمضمون التأثير الهامشي : (م٢٠٤ تعليمات شهر ٩٣)

لمن يطابها بعد سناد الرسم المستحق:

بنسسة 21 : المنوط بالتوقيع على التأشير الهامشي بهامش العقد المشهر (127 من اللائحة التفيلية في 195/1951 الخماص بتنظيم الشهر-م 299 تعليمات شهر 27) :

أمين مكتب الشهر أو من ينيية من الامناء المساعدين.

يكون لما بمرجب حكم نهاتى أو اقرار رسمى موثق فى الرهن التأميني أو أقرار عرفى مصدق عليه فى الرهن الديازى وحق الامتياز رينم المحو بطريق التأشير الهامشى بمرجب مند التأشير على هامش قائمة القيد(طبقا بمادة ٥٧٣ تعليمات شهر٩٣) :

أما الدقوق العينية النبسة المنشأة قبل عام ١٩٢٤ ولم يتم شهرها ونقل التكليف بمقتضاها فلا يتم حوالتها أو التناول عليها أو شطبها الا بطريق (التسجيل التكلى) والتحقق من عدم سبق شهرها يكلف صاحب الشأن بتقديم (شهادة عقارية) من تاريخ انشاء الدق العينى (م ١٩٥٤ متطيمات شهر ٩٢) وأورد المنشرو القني ١٩٥٣ أن شطب حق الإمتياز لا يقبل إلا إذا عمل له (قائمة) فيد حق إمتياز ويؤشر بالشطب على الهامش كل من عقد البيم والقائمة ويكون التأشير بالصيغة الأتية (بعوجب إقرار مصدق عليه من البائع برقم كذا بالدخالص ثم شطب قيد حق الإمتياز شطبا كلياً وفهانيا (ملف تنفيذ رقم كذا المدة وإسم مكتب الشهر) .

اذا نبين لأمين مكتب الشهر ان طلب التأشير الهامشي لم يستوف من البيانات المطلوبة ـ له ابلاغ الطالب بأوجة النقص بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ـ ويعلى أجل للاستيفاء اقصاء (شهر) اذا انقضى بدون استيفاء اشر عليه امين مكتب الشهر (بالدفظ) مع بيان السبب واخطار طالب التأشير بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

لمن حفظ طلبة ن يطلب إلى أمين مكتب الشهر فى خلال (عشرة أيام من تاريخ ابلاغ قرار الحفظ اليه - رفع الامر الى قاضى الامور الوقتية بالمحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها مكتب الشهر ويكون قرر القاضنى (نهائيا) .

بنسل Yo : مراعاة الاسبقية بشأن طلبات التأشير الهامشي :

(م٥٧٥ تطيمات شهر ٩٣) (م ٤٠ ق ١٩٤٦/١١٤)

لا يجوز اجراء أى تأشير هامشى بمقتضى طلب لاحق من شأنة الاخلال بحق طالب التأشير الا بعد انقضاء الميعاد المعين (عشرة أيام) أو الفصل فى نظلم الطالب على الوجه المبين فيها .

بنسسه ۲۹ : التأشيرات الهامشية التي تستدعى تغيير في التكليف(۹۹۳ تعليمات. شهر۹۳)

- ١ ـ التنازل عن نتائج الشهر (جزئيا أو كايا) بخصوص (الرهن الحيازي)
- ٢ الحلول محل المنتفع بالشهر (جزئيا أو كليا) بخصوص (الرهن الحيازي)
- ٣ ـ منطوق حكم ابتدائي أو استئنافي اذا كان الحكم يستدعى تغيير في التكليف.
 - ٤ ـ اقرار الراسى عليه المزاد (الحقيقى) .
 - ٥ ـ حوالة الدين ـ اذا كان الامر يستدعى تغيير في التكليف .

بنسل ۷۷ : التأشيرات الهامشية التي لا تستدعى تغيير فى التكليف (م 310 تعليمات لشهر ۹۲) كمثال :

- ١ شطب الاختصاص شطبا (كليا أو جزئيا)
- ٢ التنازل عن نتائج التسجيل تنازلا جزئيا أو كليا فيما يتعلق الآتي :
 - (أ) التنفيذ العقارى (ب) الحجز العقارى .
 - ٣ شطب الرهن التأميني شطب كليا أو جزئياً .
 - ٤ ـ دعوى بطلان البيع .
- ٥ منطرق حكم ابتدائي أو استئنافي اذا كان لا يستدعي تغيير في التكليف.

- ٦ ـ التنازل عن مق بملم التصرف .
 - ٧ ـ التنازل عن حق الأوارية .
 - ٨ اطالة المهلة أرمد الأجل .
- ٩ ـ التنازل عن حق استياز البائم كليا أو جزئيا .
 - ١٠ ـ حواله الدين كليا أو جزئيا ":
- ١١ ـ العاول محل المنتفع بالقيد كليا أو جزئيا
- ١٢ العلول محل البائع في امتيازة كليا أر جزئيا :
 - ١٣ ـ أعلان ايداع قائمة شروط اليبم .
- ١٤ ـ العاول محل المنتفع بالتسجيل كايا أو جزئيا .

بنسساد ۲۸ : اشتراطات القوائد (نموذج ۱۷ عقاری) (م۱۱۶ تعلیمات شهر ۹۳)

يجب على قام المراجعة الفنية بمكتب الشهر ابلاغ مأموريات المسرائب المختصة بملخص المحررات المسرائب المختصة بملخص المختصة بملخص المختصة بملخص المختصة بملخص المختصة بملخص المحررات التوام بالفرائد واستحقاقها وسدادها على (نموذج ١٧ عقارى) وعلى المكتب ذكر عنوان من له علاقة بهذة الفوائد وفقا لما جاء بالمحرر تيسيرا لمصلحة المنرائب في الاستدلال على مقره

ويحرر الاخطار من صورتين ترسل احداهما أمأمورية المنرائب المختصة وتحفظ الاخرى بالمكتب .

بنسسىلە ٢٩ : تأشيرات هامشية تقدم لكتب الشهر (مباشرة)دون مرور على المأموريات بطلب ومشروع :

 (١) التنفيذ العقارى : عدم اخصاع التأشير الهامشى فيما يتعلق بالتنفيذ العقارى لمرحلتى (الطف والمشروع) نظرا اطابع السرعة المتعلق بها (هني١٩٥١/).

(٢) الشطب الكلي لقيد الرهن التأميني (فني ١٩٦١/٣).

يقدم مباشرة لقلم العراجمة الفنية بمكتب الشهر المختص دون مرور على السأمورية بمرحلتى الملك والمشروع ويكون التأثير بموجب حكم نهاتى أو اقرار رسمى موثق بشطب الرفن التأميني شطب كليا بمكس الشطب الجزئى .

(٣) أحكام الفسخ والالغاء والبطلان لعقد مشهر (فني ١٩٨٠/١٧) بنسباد ٣٠ : ملاحظات :

- (۱) الشهر بطريق التأشير الهامشى هو (طريق تبعى) لا يلجأ إليه بدامة وإنما بمناسبة وجود محرر مشهر سابق عليه ويزاد التأشير على هذا الأخهر تأخيرا هامشيا بموجب سند. كما أنه لا يمرد في أغلب احواله على مأمورية الشهر المعارى الممشيا بموجب سند. كما أنه لا يمرد في أغلب احواله على مأمورية الشهر المعارى الطلبات والمشروعات ، وابنا يقدم مباشرة لقسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر (بطريق الايناع باستثناء بعض الاحوال مثل: تصمديح خطأ مادى من جانب صاحب الشأن أو خطأ موضوعى في محرر مشهر ، شطب فيد الرهن الجزئي لشقق عقار ، جميع الإحكام موضوعى في محرر مشهر ، شطب فيد الرهن العبرتي الشقر ١٩٨٠/١٠ ، سداد الديون عدار مفسل المختلف المؤلفة والالمؤلفة والالمؤلفة الموضوعات تقدم لمأمورية الشهر المختصة مرورا بمرحلتي الطابات والمشروعات .
- (٧) دفتر ملف التنفيذ الخاص بشهر (التأشير الهامشي) والموجود بقسم المراجعة المفنية بمكتب الشهر العام الذي المراجعة المفنية بمكتب الشهر العام الذي يدون به المحروات المراد شهرها عرفيا مصدق عليها أو رسمية والمتضمن لطرق الشهر الاربعة الباقية وهي التسجيل المحقوق العينية الاصلية والقيد الحقوق العينية التبعية والشهر المؤقت الذي يمتنع فيه صاحب الشأن عن استيفاء ليقاف لايرى له وجها مختلفا في ذلك مع المراجعة الغنية لمكتب الشهر والايداع الذي يتقرر بموجب قراسة عاسة .

بنسسه ۳۱ : فيما يلى بعض الموضوعات التى يتم شهرها بطريق التأشير الهامشى
۱ م ۲۸۸ تعليمات شهر ۹۳ : يؤشر هامشيا) بأيداع قائمة شروط البيع على
هامش تسجيل التنبية المقارى بدون رسوم (م ۲۸۷ تعليمات شهر ۹۲) وذلك خلال
۹۰ يوم من التأشير عليه والاعد تسجيل تنبيه نزع العلكية كأن لم يكن (۱)

⁽١) فني ٢/٤ه فقرة ٢ : براعي حد التأثير على هامش تسجل تنبيه نزع المكية بلخبار نرى الشأن بإيداع فكمة شروط البيع وجوب تمنمن التأثير اسماء نوى الشأن المدرجين بصورة الاعلان الذين تم اعلاتهم وذكر تاريخ اعلان الايداع فرين كل اسم .

المواد ٢٨٤ ، ٢٨٨ ، ٢٨٩ تعليمات شهر ٩٣ ، شطب كليبة نزع المكاوة بطريق (التأشير الهامشي) بموجب الرار الدائن أو حكم نهائي صادر من المحكمة .

٣ – م ٣٣٤ تعليمات شهر ٩٣ ، في ١٩٧٣/٠ : اذا كان المقار معلوك (كله) للحائز يشهر حكم إيقاع البيع بطريق (التأشير الهامشي) على هامش تسجيل ، سند الحائز ، ونحصل الرسوم النسبية على نقل الملكية - ويكون التأشير على (١) هامش حكم مرسى العزاد (ب) تسجيل انظر الحائز .

٤ – م ٣٧٧ تعليمات شهر ٩٣ : أنذار المائز يجب تسجيلة أولا ثم التأشير به هامشيا على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية خال(١٥) يوم) من تاريخ (تسجيل) تنبية نزع الملكية (م١٧) همرافعات) ويسقط (بالتبعية له) لنذار المائز (م٢٧) تطيمات شهر ٩٣) .

م م ٤٣١ تعليمات شهر ٣٠ : القرار الادارى بالادماج لأكثر من جمعية أو
 مؤسسة خاصة يؤشر بمضمونه على هامش سند ملكية الجمعية أو المؤسسة المدمجة
 وحاول الجمعية أو المؤسسة المندمج فيها مطها في حقوقها في حدود ما ورد بالقرار .

آتأشير هامشيا على هامش عقد البيع المفسوخ بموجب عقد التقايل الذي المهرد وهو (ضخ اتفاقي) .

 لتأشير هامشيا على هامش عقد شراء المشترى المشهر بموجب (حكم الشفعة النهائي) المشهر.

٨- الناشير على هامش الوسية السجلة من السوسى له والغير موضوع عليها ختم الدناث . أنداقل التكليف بوفاة الموسى وقبول الوسى لها يكون بموجب القرار مصدق عليه من الموسى له بقبولها على الورق الأززق المدموغ ويرفق معها اعلام وراثة أو شهادة لوفاة الموسى . (م٢٧٦ تطيمات شهر ٩٣) .

٩ ـ انهاء حق الحكر بالتأشير على هامش حجة الوقف وعقد الحكر .

 ١٠ ـ الرجوع في الهية بدعوى قضائية ومبدور حكم نهائي فيها وتسجيله والتأثير به هامثيا على هامش عقد الهية الرسمي المشهر. ويحد (فسخا قضائيا).

١١ ــ م ١٩٧ تعليمات شهر ٩٣ ؛ في حالة تصرف أحد الشركاء على الشيرع
 في تصيية (محدد مفرز) في قطمة معينة (وعدم وقرعها في تصيية) عدد

القسمة ينتقل حق المتصرف بطريق القسمة ويتم الشهر بناء على طلب تأشير هامشى من صلحب الشأن باجراء التأشير الهامش على كل من :

- (أ) هامش التصرف المشهر ،
- (ب) هامش محرر القسعة المشهر.

١٧ ـ في ١٩٥٩/٣ ققرة ٨ : في حالة سداد الديون بعد شهر محضر الحجز الاداري. وقبل تمام البيع - يتقدم صاحب الشأن المأمورية المختصة التأشير بالشطب مرفقا به اقرار وسمى من الجهة الحاجزة تقيد أستيفاتها للاموال والمصروفات ويمر الطلب بالمأمورية (بمرحاني الطلبات والمشروعات) وبعد التأشير عليه بصالح المشير يقدم المواجعة الفنية بمكتب الشهر المتأشير بموجبة على هامش المحررات المطلب التأشير عليها .

بنسساد ٣٢ : صيغة شطب قيد الرهن التأميني كليا :

يؤشر على هامش قائمة قيد الرهن التأميني كالآتي :

يموجب اقرار شطب رهن تأميني موثق برقم () تم شطب قيد الرهن شطب كلبا ونهاتيا :

ملف تنفیذ / ۱۹ / ا

أمين المكتب

العقود المتضمنة موضوعين كل منهما له طريق خاص للشهر :

فني 1940/۲۰ : يراعى عند شهر العقود المشتملة على بيع وفك رهن ، أن المجراءات على اعتبار أن البيع ميشهر بطريق (التسجيل) وقك الرهن سيتم بطريق (التسجيل) وقك الرهن سيتم بطريق (التأشير الهامشي) وعليه يكاف الطالب في مثل هذه الحالة بتسديد الرسوم على هذا الأساس ، كما يكلف في الرقت نضة بتقديم الطلبات اللازمة لأجراء التأشير الهامشي بفكك الرهن ، والحصول على دشهادة، بإجراء الشطب أو التأشير الهامشي المطلوب مع ما يتبع ذلك من (دمغات).

طلب تأنير هابشى

السيد/ أمين مكتب الشهر العقاري

مقدمة ______ (تذكر السفة إن رجدت) ومقيم _____ ارجو إجرء النأشير الهامشي على قائمة القيد الشهر تحت رقم _____ بشابة شطبا بناريخ / / ١٩ بمكتب الشهر المقارى بـ____ بشابة شطبا كليا ونهائيا وإعطائي شهادة بذلك ، ومرفق طية صورة رسمية من العقد الرسمي المرثق برقم _____ (مأموزية توثيق _____) الإجرء التأشير بالشطب بمرجبة ومستحد لدفع الرسم اللازم .

وتفضاوا بقبول فائق الأحترام، تحريرا في / / ١٩

مقدمة لسيادتكم

بنسل ٣٣ : أحكام التقص في التأثيرات الهامشية :

١ ـ طلب شطب التسجيل العبنى على أن طالبة يملك الارض المتنازع على ملكيتها يتضمن طلب الحكم بثبرت ملكية لهذه الأرض (طعن ١٩٣/٨٥ق جلسة ١٩٦٨/٢/١٥).

 ٢ ـ التأشير بالحكم الصادر بصحة التماقد على هامش المحيفة المسجل قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية المقار أثره انتقال الملكية المشترى وعدم جواز اتخاذ الدائن المادى اجراءات التنفيذ المقارى صند البائع .

(طعن ٤٦/٧٩ ق جاسة ١٩٧٩/١/١١)

(٣) نص م ١٤ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص ينتظيم الشهر المقارى (نص عام) ينطيق على داتنى التركة (وارثين كانوا أم غير وارثين) فيحق لأى داتن إذا أشر بنيئة في هامش تسجيل شهر حق الارث أر الحكم النهائي السلبت لحق الارث خلال (سنة) من شهرة الاحتجاج بحقة على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا وقلم بشهرة قبل هذا التأشير (طمن ٣٢/٥٧ ق جلسة ٢٩٢٨/٢/١٧ م طمن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٨/١/١/١ المتعاملين مع الوارث طبقا نص م١٤ ق ١٩٤٨/١١٤ الخلص بننظيم بالدين على المتعاملين مع الوارث طبقا نص م١٤ ق ١٩٤٨/١١٤ الخلص بننظيم الشهر العقاري .

الفصل اخامس **الإيداع كطرييق استثنائي للشعر**

م ٥٧ ق ١١٤ /١٩٤ معدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ ، م٣٦ من اللائحة التنفيذية له (المواد ٥٦٢ ، ٥٦٢ تطيمات شهر عقارى ١٩٩٣) .

بنسله 78 : شبخه يصدر القانون ١٩٧٦/٧٥ المعدل لقانون ١٩٤٦/١٤ النص بتنظيم الشهر المقارى تم (قصر) الشهر بهذا الطريق على المحررات التي تعيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق ، والتي تقدم (مباشرة) لقام المراجعة الفنية بمكتب الشهر المقارى (بطلب بمكتب الشهر المقارى (بطلب ومشروع) واستبعد من الشهر بطريق الايداع (المحررات ثابته التاريخ قبل عام (١٩٧٤) بعد ثبرت اصطناعها وتزويرها ، ويثيد المحرر المراد شهرة بطريق (الايداع) بدفتر الشهر (بدون بحث تعويل أو ماكية) ويؤشر بخانة ملاحظات دفتر الشهر بالمورة (شهر بطريق الايداع) .

منشور في ١٩٨٦/١ : الايداع (معنى من الرسوم) كسس القانون .

منشور فنى ١٩٨٧/٤ : تعرير (محضر الايداع) على (الورق الخاص المدموغ)(م٣٦من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤).

منشور فى ۱۹۸۰۲، ۱۹۸۲۱ : ۱۹۸۲۱ : يجوز شهر المحررات التى تشهر بطريق (الايداع) بطريق (التسجيل) لرحدة الهدف وهو (شهر النصرف) ذلك لأن الشهر بطريق الايداع طريق(استثنائي,) من طرق الشهر لا يلغى طرق الشهر المادية المنصوص عليها قانونا(فني ۱۹۸۷/۷) بدليل أن المحررات لتى تشهر في ظل نظام المحرف الشخصى بطريق (الايداع) (ومذالها قرائم الحصر والتحديد وشهادات التوزيع) تشهر في ظل نظام السجل الميني بطريق (القيد) الذي لا يعرف سوى طريقين الشهر هما (القيد) و(القيد المؤقت) .

منشور في ١٩٨٧/١ : الشهر بطريق الايداع يقدم لقام المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص (مباشرة) (دون مرور على مأمورية الشهر بمرحلتي الطلب والمشروع التمهيدينان) .

بنسله ۳۵ : الجراءات الشهر بطريق الأيداع : (م ۹۲۵ تعليمات شهر ۱۹۹۳ ـ والمشور الفني ۹ / ۱۹۷۹)

 ١ لا يمر بمزحاتى (الطلب والمشروع) ريقدم (مباشرة) المام المراجمة الفدية بمكتب الشهر المختص (فنى ١٩٨٢/١) .

 لابت (بدفتر الاسبقية والحركة) بالمكتب (المحررات والقرارات) المقدمة لشهرها بطريق الايداع حسب (أسبقية تقديمها) .

٣- يجب أن تكون (المحررات أو القرارات) المقدمة للشهر بطريق الايداع مكتربة على (الررق الأزرق المحدوغ) (وموقعها عليها من أطراف التمامل (ومصدقا عليها اداريا) من اللجهة الرسمنية المختصة (٩٦٥ من اللائحة التنفيذية المأنون الشهر المقارى ١٩٤٧/١١٤) .

٤ ـ يحرر (محضر الابداع) على (الورق الخاص المدموغ) المعد الشهر بمعرفة امين المكتب أو من يتوب عنه يذكر فيه (تاريخ المحضر ـ أسم ولقب محرره وأسم طالب الأيداع ـ ونوع المحرر ـ وأطرافة ـ وأوصاف العقار ـ وقيمة الثمن المقابل وتاريخ التوقيع عليه اداريا وعدد صفحاته ويزيل هذا المحضر بتوقيع من قام بتحريره ثم يوضع عليه خاتم مكتب الشهر المختص ويجوز تحرير المحضر بظاهر المحرر أو القرار أو الاستمارة (فني ١٩٨٧/٤) .

 م. في حالة تقديم (المحررات أو القرارات) المشار اليها (على الورق الأبيض العادة) (تطالب) الجهة طالبة الابداع (بنسخ صورة) من المجرر أو القرار (على الورق الخاص المدموغ) يشهد عليها مكتب الشهر (بمطابقتها للأصل) ، ثم يحرر محضر الابداع على الوجه المدين بالبند المابق (فني ١٩٨٧/٤) .

 تيت بدفتر الشهر (بيانات المحرر ومحصد الابداع) طبقاً لاجراءات الشهر مع مراعاة اثبات أن الشهر تم بطريق (الأبداع) بالمداد الأحمر بخافة ملاحظات بغير الشهر .

٧- تدفظ بمكتب الشهر (أسول) المحررات والقرارات (والنسخ) المحرره منها على الررق الخاص المدموغ ومحاضر الايداع ، وبعد من النسخ المحررة على الورق الخاص المدموغ وكذا من محضر الايداع (صورتان فوتوغرافتيان) تبلم احداهما للطالب وترسل الاخرى (لدار المحفوظات بالقاهرة).

 ٨- على مكتب الشهر تضمعين (استمارة ١٥ عقاري) بيانات ما تم شهره بطريق الايداع لتطيقة على (الرقيم المسلدية بالمأموريات)
 بنساد ٣٦ : أثر الشهر بطريق الايداع :

يتصرف الى (وقت التساريخ الشابت بالخور) ، وليس الى وقت قيده بدفتر الشهر (١) ·

بنسمال ٣٧ : فيما يلي بيان الخررات التي تشهر بطريق الايداع بموجب قوانين خاصة :

1 - قوائم حصر وتحديد ، وشهادات الترزيع السادرة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعي لسفار القلاحين (بدون رسوم) طبقا ق ١٩٨٦/٣ بشأن تصفية الاوسناع المتربّبة على قوانين الاسلاح الزراعي ، والمنشورات الفنية أرقام ١٠٤٤ بشأن عملية و الاوسناع المتربّبة على قوانين الاسلاح الزراعي ، والمنشورات الفنية أرقام ١٩٨٦/٣ بالامناقة الى بنود اجراءات الشهر بطريق الأبياع سالف الاشارة على و ويوافي مكتب الشهر ، مدورية الأسلاح الزراعي خلال (١٥ يوم) من تاريخ نقديم القوائم والشهادات (بمسورتين من كل منهما الى (دار المحفوظات) ، من كل منهما الى (دار المحفوظات) ، ويلاحظ أن شهر قرائم الحصر والتحديد وشهادات النوزيع تشهر في ظل نظام السجل الميني بطريق (القيد) الشفار اليه (والقيد المؤقت) فالإيداع (طريق استثنائي) من طرق الشهر لا يلغي طرق الشهر المعادية (منشر فني ١٩٨٧/٧) .

٧- نزع الملكية للمنفعة العامة لصدائح المحافظة م ١٠٢٩ ق / / ١٩٥٤ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة والمحدلة بعادة ١٩٢١ ق ١٩٩٠/ ويترتب على عدم الايداع خلال (سنتين) من تاريخ نشر قرار نزع الملكية المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية اعتبارا القرار (كأن لم يكن) .

٣ ـ تصرفات هيئة المجتمعات الممرانية الجديدة الغير ، وهى (معفاة من الرسوم) طبقاً م ٢٦ ق ٩٩/٥٩ الخاص بانشاه المجتمعات المعرانية الجديدة (منشور هني ٢/ ١٩٨٠ وهي تشهر بطريق (الايداع) لفرض (تسهيل الاجراءات) أما التصرفات الصالارة الصالحها فتشهر بطريق (التسجيل) (فني ١٩٨٤/١١).

أفطر الشهر العقارى حاما رحملا د/ محمود شوقى الدين المام الاسبق اسماحة الشهر المقارى والتوثيق (أعداد قدى جابر العقيلى الحمامي) من ١٧٥ .

1940/۱ ، 1949/۱ ، ثم عدل المنشور الغنى 1940/۱ بمرجب المنشور الغنى ا 1940/۱ بمرجب المنشور الغنى 1940/۱ ونص فيه على (جواز شهر محررات الهيئة المشار اليها بطريق (التسجيل) بدلا من الايناع حيث أن الهنف من طريقى الشهر هر (شهر التصرف) وتعفى محررات الهيئة في حالة الشهر بطريق التسجيل من الرسوم كذلك طبقا م ٢٦ مرد 1940 الخاص بانشاء المجتمعات المعرانية الجديدة (منشور مالي 1947/۱۱).

٤ - نزع الملكية لصالح شركة الكهرياء (منشور فني ١٩٧٩/١) كما نشهر بهذا الطريق محضر الاتفاق على نعويض مالك العقار عن الاضرار الناتجة عن اقامة المنشأت الخاصة بقطاع الكهرياء (١).

منشور فنى ١٩٨٥/١ المعمير والتنمية الزراعية (منشور فنى ١٩٨٥/١ المحمور على ١٩٨٥/١٦) طبقا للقانون ١٩٨١/١٦ بشأن الأوامني الصحراوية والمذاع (بالمنشور المالي ١٩٨١/٥) وتشهر التصرفات الصادرة منها بلا رسم.

 ٦ - استمارة قرارات نزع الملكية للمنفعة للعامة المقدمة من الهيئة العامة للمساحة (م فني ١٩٨٧/١٦) .

 درارات وشهادات الاعتداد بالماكية الصادرة من المحافظة أو الهيئة العامة المشروعات التعمير والتنمية الزراعية ويرفق معها (مكلفة) (منشور فني ١٩٨٦/١٠) .

 ٨- الشهادات العملوكة للدولة ملكية خاصة والكائنة بالعناطق الصحراوية الهمدبرة خارج للزمام ويرفق معها (شهادة بالنمليك) طبقا لقانون ١٩٦٤/١٠٠ (المنشور الفنى ١٩٧٢/٢)

٩ - (طرح النهر وأكله) بعد من (أملاك الدراة الخاصة) والممادرة بموجب قرار وزارى بشهر بطريق (الابداع) (بلا رسم) (منشور فني ١٩٧٧/٢) .

١٠ ـ تصرفات الهيئة العامة المشررعات التعمير والتنمية الزراعية ، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الاراضي الصحروية وتشهر بطريق (الابداع) طبقا لقانون ١٩٨١/١٤٣ الضاص بالاراضي الصحراوية والعذاع (بالمنشور الغني ١٩٨٣/) (وتحقي من الرسوم) كنص (المنشور العالى ١٩٨٣/) .

 ⁽١) ويرفق معها خريطة وكروكي الموقع إذا تمنعن المحرر ذلك .

- ١١ المحررات الثابتة التاريخ قبل ١٩٣٤/١/١ والمثبته بدفاتر ظم رهون التحاكم المختاطة .
 - ١٢ الأحكام القضائية الصادرة قبل ١١/١/١٢٤ .
- ۱۳ قرار تقسيم اراضى (جمعيات النمارن الاسكانى) تشهر بطريق الايداع (م١٦٥ تطيعات شير ٩٣)
- ١٤ التصرف في الاراضى العمدراوية بالمجان افرض اقامة مشروعات استثمارية ونشير بطريق (الابداع) (بلا رسم) طبقاً م ٢ ق ١٩٩٦/٥ .

الباب الثالث مراحل الشهر واجراء اتها

يمر طلف الشهر المقدم لمأمورية الشهر المقارئ والواقع بدائرتها عقار التمامل بمراحل ثلاثة هي :

٢ ـ المشروعات ٣ ـ الأسبقيات

١ _ الطفات

القصل الأول

بنسد ٣٨ (١) المرحلة الأولى (مرحلة الطابات)

وتبدأ بتقديم طلب الشهر (١) من أصل + ٣ صمور (٢) من صاحب الشأن أو وكله (٢) (سواء كان المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو الصادر لصائحة في الإجراءات وصحف للدعاوي والأحكام طبقا (م ٢/٢٧ ق ١٩٤٢/١١٤) ووقيمة على أصل الطلب أمام رئيس المأمورية أو من ينبه والتأشير عليه بعد أخذ تعهد عليه بإستيفاء التقص خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب أو يطلب اليه ننك بخطاب مسجل إذا كان قد ورد بطريق البريد رمنها الحضور المأمورية التوقيع على أصل الطلب والبريد رمنها الحضور المأمورية التوقيع على أصل الطلب) بعد ذلك يسدد الطالب بالبريد المأمورية يكون بدون توقيع على أصل الطلب) بعد ذلك يسدد الطالب رمم الطلب وقدره بالبريد بموجب حوالة بريدية طبات الشهر ويلاحظ أن الطلب إذا ورد المأمورية بالبريد بموجب حوالة بريدية سوى برقم وتاريخ ويقيد بدفتر أسبقية طلبات الشهر يوم ورودة بالبريد . ويتم التوقيع على أصل الطلب في وقت لاحق من صاحب الشأن أو وركيله بناء على سبب إيقاف بالحصور المأمورية التوقيع على أصل الطلب في وقت الحق من صاحب الشأن أو وكيله بناء على سبب إيقاف بالحصور المأمورية التوقيع على أصل الطلب في وقت لاحق من المالب في وقف لحصور وكيله بناء على سبب إيقاف بالحصور المأمورية التوقيع على أصل الطلب في وقف لحصور للمأمورية المؤمرة الشهر المراجع يوقف لحصور للمأمور الشهر المراجع يوقف لحصور للمأمور الشهر المراجع يوقف لحصور

⁽١) إنظر المنشور القني رقم ١٠/٧٠ .

 ⁽٢) منشرر فني ٧٩/١٤: منرورة ترقع أسحاب الشأن أو كالأنهم على النائبات والإلتماسان من شخص فا صفة أمام رئيس المأمورية منعا من نزاحم الطابات .

⁽۲) متضور شی/۱۹۶۱ نقره ۱: طلب الشهر من ۳ صور لُحدهم بحقظ بالمَضُورية والخاني پوضعه بملف الطلب والكالث يرمل المكاب الصاحي الهلامي .

صاحب الشأن المكتب الهندسي للإرشاد والمعاينة على العليمة خلال (عشرة أيام) من تاريخة (١٩/٨ تطومات شهر ٣٠ ، ٣٠ منه) وافقدوم مستندات الطلب وهي سند العلكية وشهادة تعويل من البلدية (أو مكافة من الصرائب العقارية) وإذا كان الموصوع إشهار حق إرث يصاف إليها إعلام وراثة المعترفي على الرق الأزرق المعدموغ أو الورق الأزرق المعدموغ إعمالا المعدموغ أو الورق الأزرق المعدموغ إعمالا المنشور الفني (١٩/٨) وإذا كان الموصوع إشهار حكم صحة ونفاذ عقد بيم أبتدائي يصاف الى ما سبق تقديم صورة رسمية من المحكم وعريضة دعواه والعقد الإبتدائي وصورة منه منسوخة على الورق الأزرق المعدموغ وشهادة من محكمة الأستئناف العالى (بنهائية الحكم) ، ويلاحظ أن عريضه الدعوى إذا كان قد مبق شهرها ترفق (مؤقنا) الاستئناس وتعاد بعد المراجعة لصاحبها ويذكر بخانة ملاحظات إخطار القبول

شهر المقاري .	السيد الاُستاذ / رئيس مأمورية ال
	بعد التحية
	مقدمة لسيادتكم رمقيم
	برجاء التكرم بشهر الطلب الآتي وموضوعة :
جنسية (١)	الأطراف : أولا : - اسم ديانة
(طرف أول بائع)	محل إقامة (٢)
	نانیا : – اسم دیانة
	محل إقامة
	الثمن: (جنيها (فقط
	اللكة آلت البائع بطريق الشراء من
•	/ ۱۹ (جهه مخروه).
ٔ توجد) ،	الحقوق العينية الأصلية والتبعية (خالبة ولا
	يان عقار العامل: عقار رقم تنظيم أو را
	ناحية قَسم أُو (حوض – قطعة – في حالة الأراسي ا
	ومسطحة مسمح م٢ (فقط م
	البحري الغربى بطول متر القبلي ال
	البحرى الشرقي بطول متر القبلى ا
	وتفضلوا بقبول فاتق الإحترام
	وبعد تقديم المستندات بمرجب حافظه مستذ
	وعددها وتاريخ تقديمها ويؤشر عليها من العض
مُمررات تعيينا كافيا لكي يمكن الرجرع تطليا المنياع أموال الغزانة العامة .	۱۱۲ / ۱۹۲۰ بنطوم اسهر (۲) فتي ۲۰/۸ : وجوب تعيين (محل إقامة) ذري الشأن في ال إليهم معتقبلا إذا ما ظهر بعد ذلك إستحقاق (رسم تكميلي) :

- 09 -

بنسسد ٢٩ نموذج تقديم طلب الشهر لرئيس المأموريسة :

ويعرض) (فني ٢/ / ١٩٦٢/ ١٩٦٢ ، ١٩٦٧ ، وبعد عمل جواله يريد باسم / مدير مديريه المسلحه لنعرض تكاليف اعمال مساحبه – وقدرها ١٠ جنيه (عضرة جنيهات) ويعفي منها: (طلبات العجز الإدارى والعجز التحفظي وإنذار الشفعة وإعلان الرغبة في الشفعة ودعوي الشفعة وإمتداد الطلب وتعديل الطلب) ويعمل كشف التحديد الساحي – وتجري معاينه على الطبيعه بوصف عقار التعامل بناء علي ميعاد مسبق . بعد ذلك – وبعد عمل بحث هندسي من المراجع الهندسي بالمأموريه المللبات المملاء على عقار التعامل وما تم بها – يدخل الطلب المأمور (المراجعه) .

والبحث خلال (ميرم) (م ٣٠ تعليمات شهر ١٣) . فإذا كان مستوفيا حرر أخطار القبول من أصل + صورة ويبين به تاريخ الطلب ورقمه (فني ١٩٦١/٤) ثم يراجع بعد ذلك من العراجع الثاني الأقدم بالعامورية فإذا كان مستوفيا وليس به تعارض طلبات أو وجود تصرفات تنقص من حصة البائع المتصرف بالطلب موضوع البحث وأن العلكية تسمح لأنها في حدود ٢٤ ط. ختم (مقيو لا الشهر) ويسلم أخطار

خساص بالموظفين

بسسند ٢٩ مكورا دفتر اسبقيه طلبات الشهر:

ينون به الطاب بحسب تاريخ رساعه تغديمه ويقتل آخر السنه بمحمنر يوقع عليه من كاتب المأموريه ومأمور الشهر ويوضح به آخر رقم وبكتب ذلك الرقم بالحريف – ثم يترك فراغ صفحه – وتبدأ السنه الجديده بغض النظر إ فإنكان به صفحات فاسنية } برقم جديد بتسلل جديد ا شي ا / ۱۹۶۸ / بند ا } ويجب أن بريض موطف الأرشيف ما إذا كان الطلب قد رود بطريق البريد بن عدمه – فإذا كان قد ورد بطريق البريد - يكتب بشالة الرسوم ورد بالبريد يموجب حوالة برينية رقم صويت برقم بتاريخ / | أ - يكتب بشالة الرسوم ورد بالبريخ / ا أ ويجب أن المؤمن على التوقيع على أصل الطلب عراجه الشهر وليقافة الإستيفاء عبارة (الحصرر المأمورية التوقيع على أصل الطلب عد عبد الناس المأمورية الكوقيع على أصل الطلب تدهده بإستيفاء المستندات في يوم قيده يفتغر أسبقية طلبات الشهر حيث يكتب متفدة على أصل الطلب تدهده بإستيفاء المستندات الناسة عذال عشرة غلياء تشهر حيث بكتب متفدة على أصل الطلب تدهده بإستيفاء المستندات

دفتر الشهادات والصور الخامن بطابات الشهر :

يدون به خانف رقم الطلب وتاريخه واسم الطالب وصفته وموضوع الطلب وتاريخ التسليم والتوقيع [فدي ١٩٥٧/٧] . القبول الصاحب الشأن أو وكيله (1) ومعه كشف التحديد المساحى وباقي المستدات (1) لتحرير مشروع المحرر على الررق الأزرق المنموغ – وبذا تنتهي المرحله الأولي
الشهر (مرحله الطابات) - أما إذا كان بالطلب نقس فإنه طبقا (للمشوران الفنيان
المناس (1941) يحرر العصو الغني متكرة من أصل وصورة بأرجه
النقس بدون إيداء الأسباب (1) ويعتمد من رئيس المأمورية . ويسلم الصاحب الشأن
صورة فإذا لم يحضر الإستلامها خلال ٢ يوم من تحريرها ترسل إليه بمرجب خطاب
مسجل مصحوب بعلم الوصول (٢٣ تعليمات شهر ٩٣) ويجب علي العصو الغني
عدم تبعيض الإيقافات وحصرها نفعة واحدة (منشور فني ٢٩٤/١) مع ملاحظة:
– أن ذلك مشروط (بعدم وجود نقص أو خطأ في البيان المستوفي أو المستند للذي
كان مطاوب تقديمه آ (م ٣٠ تعليمات شهر ٩٣)) .

ويلاحظ : أن مدة الطلب هي (سنه) تبدأ من تاريخ قيده بدفتر أسبقية طلبات الشهر - ويسقط الطلب بمرورها درن تسجيل طبقال 37 ق 11 / 1987) ويجوز مد هذه المدة سنه تاليه بنفس أسبقية الطلب الأول منعا من التعارض وحتي لا تخرج الملكية بالنسبة له إذا ما قدم طلب آخر عن نفس حصه أو عقار التعامل بشرط تقديم الطلب قبل إنتهاء السنه الأولى بـ 12 يوم علي الأقل ويكتب بأعلاه إمتداد الطلب رقم () ويسدد نفس رسوم الطلب المجدد و لكن لا يصل له حوالة بريد مساحية ويدرر عنه كشف التحديد مجانا (منشور فني 1917/18).

 ⁽۱) فإذا لم يحضر في ظرف ٣ يوم لاستلامها يرسل إليه بالبريد (م٣٧ نطيمات شهر ٩٣)
 بند ٢٩ مكرر ؟ (٢) وقد أورد الدشور الفني ١٩٧١/١٠ أحوال رد المستندات وهي:

١- عدد التأثير على الطف بمقبول الشهر أو صالح الشهر ،

٧- عند مقرط الطلب بمرور سنة علي تقديمه

٣- إذا طلب صلحب الشأن إستردادها .

وأوريت م ٢٣ تطومات شهر ٣٦ : حالة يعتنم فيها الرد وهي عقب تقديم الطاب ارايس المأمورية. للتأثير عليه وقيرة بدفتر أسقية خليات الشهر ردخوله للمراجع الفي امراجعه .

 ⁽٣) ولا يترتب على عدم ذكر الأسباب بطلان سبب الإرقاف (طمن ٢٧/٥٢ ق جاسة ١٩٩٢/١١/٢٦)
 إستخراج مبررة من أسل الطاب: الذي صفة بعد صلا الرسم السدعق .

لمنتخراج شهادة من واقع دفاتر طالبات الشهر: انن يطلبها بعد سناد الرسم المستحق ويجب أن تُعلَّى اللَّمِّ الأسال البيانات العدية بنفتر البيادة الطابات وتحمد من مأمور الشهر وخاتم شطر الدراة الخاص بالمأمورية (في 1949/1)

الغمسل الشانى

بنـــــــد ع: (٢) المرحلة الثانية (مرحلة المشروعات) :

رُبُنِداً باستلام اخطار القبرل مرفق معه كشف التحديد المساحى وباقى المستندات ويحرر من واقعها مشروع المحرر على الورق الازرق المدموغ ويجب تمضمين مشروع المحرر في مرحلة المشروعات البنرد الآتية :

۱ ـ اقرار الكمب غير المشروع رقم ۱۹۷۰/۲۲ (والذي يخصع له الموظفون والماملرن بالمكرمة والقطاع العام (فني ۲/۱۹۹۰) .

 ٢ ـ اقرار بمطابقة الرصف الطبيعة على مسولية اصحاب الشأن درن مسولية الشهر المقارى (فنى ٦٤/٢٥) .

 ٣ ـ اقدرار الحقرق العينية الاصلية والتبعية والخلو من الرهن والحكر والاختصاص والامتياز (م ٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) .

وبعد تحرير مشروع المحرر فان كان المحرر فيمنه خمسة آلاف جنيه فأكثر
يوقع من محام نقابى درجنه على الآقل لعام المحاكم الابتدائية ويصدق على توقيعة
من نقابة المحامين طبقا م ٥٩ ق ١/ ١٩٨٧ الخاص بالمحاماه . ثم يقدم المشروع
من نقابة المحامين طبقا م ٥٩ ق ١/ ١٩٨٣ الخاص بالمحاماه . ثم يقدم المشروع
لرئيس مأمورية الشهر أم من ينبة التأشيرة يبخل المشروع المأمور الشهر لمراجعته
ثم التأشير عليه بختمة (صالح الشهر) وذلك بعد تدوين عبارة (المتماقدين غير
ممنوعين من التصوف حسب فهارس المأمورية (فني ١٩٨٧/٧) وذلك على مشروع
للمحرر ويجب على العصو الفني المراجع بالمأمورية ذكر عدد صفحات مشروع
للمحرر عند التأشير عليه بصالح الشهر، ويسلم مشروع المحرر بعد ذلك الصاحب
الشان مع باقي المستندات . وتنتهي المرحلة الثانية الشهر بذلك (مرحلة المشروعات)
ويلاحظ أن المرحلتان المابقتان (الملابات والشير، عات) خاسنان بمأموريات الشير فقط .

وقالت محكمة النفض السمسرية في الطعن ١٩٨٨/١/٥ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢ وتقديم طلعه الشهر المأمورية الشهر المعارى وخنمة (سالتح الشهر) (اجراء شهيدى) لايعني النسجيل طبقا (م ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤) (١٠).

⁽۱) أرجب (النشور الفنى ۴۵٬۱۰۹ ش.ع) : سرعة شهر بعض أوراق الاجراءات لارتباطها بمراعيد محدد موقرة (محاسل المجز الطائرى ، وثقال القلفة ودعوى القلمة واعلن الرغبة فيها) رفس (منظور فنى ۴۵/۵/۵ بعد ۷ على العلم مرحلتي الطائبات والشريعات نقمة راحدة فى مثل مند الحالات ، بل لا يطلب فها حوالات بربونة لمنزية الصاحة المطابة رحما كثف الاحديد الساحى.

الفصسل الشالث

بنسله 13 : (٣) المرحلة الثالثة (مرحلة الاسبقيات) :

ريختص بها مكتب الشهر وحدة فيعد استلام مشروع المحرر مختوم (بسالح للشهر) يقوم صاحب الشأن يتقدير الرسوم وسدادها ثم نوثيق المحرر أو التصديق على توقيع أطرافة .

أمام موثق الشهر العقاري ثم أعتماد الموثق له وختمة يخاتم شعار الدولة الخاص بمكتب الترثيق . بعد ذلك يقدم اسكرتارية قسم المراجعة القنية بمكتب الشهر ويرفق معه (شميز المحرر) (أي ملخصة ، أو نموذج ٢١ عقاري) ويوقع بأسغلة مقدم الأسبقية (صاحب الشأن أو من ينيية) ويقيد بدفتر ايصالات استلام المشاريم وتعطى رقم أسبقية ، ثم يقيد بدفتر الحركة والاسبقية بنفس الرقم ويعطى صورة من الايصال بالاستلام - ثم يدخل المراجع الفنى لمراجعة فأن كأن به نقص حرر (مذكرة) من أصل وصورتان ، وسلم صاحب الشأن صورة منها فاذا لم يتقدم لاستلامها خلال أصل وصورتان ، وسلم صاحب الشأن صورة منها فاذا لم يتقدم لاستلامها خلال

فاذا كاتت الأسبقية مستوفاه (شكلا وموضوعا وماليا) أشر المراجع على مشروع المحرر وعلى شميزه بعبارة (روجع ويشهر) وذلك بعد الرجوع (الدالار تمارض المحررات)، والتأكد من عدم وجود أسبقية مقدمة عن نفس اللعمال ، فاذا وجدت تلك الأسبقية رتأكد شهرها ، امتنع شهر الاسبقية موضوع المراجعة والبحث اذا كانت ناقلة الملكية طبقا مادة ١٦ من اللائحة التنفيذية القانون الشهر المقارى رقم نقيد الاسبقية بعد التأشير عليها بعبارة أو بعبارة أخرى تكون قد خرجت بعد ذلك : تقيد الاسبقية بعد التأشير عليها بعبارة (روجع ويشهر) بدفنر شهر المحررات المرفية والرسمية مع اليومية المشهر عليها بعبارة (روجع ويشهر) بدفنر شهر المحررات المرفية المستوفاة أو الاسبقيات المرتدة المستوفاة أو الاسبقيات المرتدة أولا باعتبارها الأقدم تاريخا وبعد القيد بدفتر الشهر يحمد الدفتر بعد قتل اليوم من أولا باعتبارها الأقدم تاريخا وبعد القيد بدفتر الشهر يحمد الدفتر بعد قتل اليوم من الامينات المراجعة الفنية هو والاسبقيات

المشهرة بعد مراجعتها على دفتر الشهر وتعتم اسبقية مشروع المحرر بثلاثة أخدام خاصة بالشهر هي :

- (أ) ختم المثلث الناقل التكليف اذا كانت الاسبقية كذلك .
- (ب) خاتم المربع الكبير المتضمن رقم الشهر وتاريخة وتوقيع الأمين المساعد
 بنهايئة .
- (ج) خاتم شعار الدولة الخاص بمكتب الشهر . بعد ذلك تسلم المحررات المشهرة لقسم الارشوف (بفتر خانة محفوظات مكتب الشهر) ليحرر بموجبها (أستمارة 10 عقارى) وذلك لارسالها لمأموريات الشهر المختصة لتعليتها بمراجعها وفهارسها وأخطار مكتب العساحة النابعة لها بذلك عن طريق المراجع الهندسي (همزة الوصل بين المأمورية والعساحة) ، كما يرسل شميز الاسبقية والمحرر (استمارة 31 عقارى) لقسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر لتنفيذة بفهارسها ثم يعاد الشميز مرة أخر لقسم ارشيف محفوظات مكتب الشهر ويعطى (ساحب الشأن (المحب الشأن التقديم على معلورة رسمية أو أكثر من المحرر بعد سناد الرسم المقرر ويحق لأى فرد كان ولو من الفير الذى ليس طرفا فى المحرر طلب صورة رسمية منه ومداد الرسم المقرر عنها ، وذلك لأن المحرر السشهر (حجه على الكافة) وعلى النفير الذى ليس طرفا فى المحرر طلب صورة وعلى النفير الذى الإس طرفا فى المحرر طلب علي الكافة) وعلى النفير الذى النس طرفا فى المحرر علي شهير يشبة فى

أختصـاصات وعمــل العضــو الفنـــى بالمــأموريــة

بنسلد ٤٢ : بحث ومراجعة الآتي :

١_ الاهاية _ والصفة _ والسلطة

٧ ـ أصل الملكية

 ورود العقار في التكليف باسم المتصرف ، وتسلسل رقم عوليد الإملاك بنكر الرقم الوارد بسنة شهر سند الملكية ،

٤ - تعديل الطاب - والتنازل عنه - ولمنداده - وتجديده .

البحث الهندسي المدون بظهر كشف التحديد المساحى ، أو بورقة مستقلة أذا كأنت
 التصرفات الواردة على عقار التمامل متعدد .

٦ ـ إعمال فراعد المفاصلة بين المحررات المشهرة عن نفس عقار التعامل و

٧ - تعرير أخطار القبول - ويختم (مقبولاً للشهر) من المراجع الثاني بالمأمورية .

٨- مراجعة مشروع المحرر بعد قيدة بدفتر اسبقية طلبات المشروعات وختمة (صالح الشهر).

بنسد ٤٣ : إختصاص (المأمور) أو العضو الفنى الباحث عند بحث طلب الشهر المقدم للمأمورية الشهر العقارى :

لقيول شهر التصرف يتحقق العضو الفني الباحث اطلب الشهر من الآتي:

1 - أن يكون المتصرف مالك طبقا م ٢٣ ق ١٩٤٢/١١٤٥ ، م ١٩٤٢ تعليمات شهر ٩٣ فهي طبقاً م ١٩٤٣ على ورد على شهر ٩٣ فهي طبقاً م ١٩٤٢ مدنى تنتقل الملكية في العقار (بالعقد) منى ورد على محل معلوك المتصرف طبقاً م ٢٠٤ مدنى مع مراعاة احكام قانون ١٩٤٢/١١٤ طبقاً ١٩٤٤ مدنى فهر إما عقد مسجل أو حكم نهائي مسجل (طبن٢٥/ ٢٣ق جلسة١/١٩٢١) .

ويتحقق من ذلك بأن يكون المتصرف الحالى فى طلب الشهر موضوع التمامل هو الصادر اصالحة المقد المسجل سند الملكية كما يحيل سند الملكية المكتب المساحى التابع المأمورية الثقاكد من انطباق البيانات السلمية الخاصة بمقار التطبل على الطبيعة .

٧ ـ البحث الهندسي الذي يقوم به العراجع الهندسي التابع للمأسورية والذي

يقوم بتدوينة على ظهر كشف التحديد المساحي أو في ورقة مستظة أنا تعددت التصرفات الأمر الذي يصحب معه تدوينها جميعا على ظهر كشف التحديد- ويتحقق عند مراجعة البحث الهندسي من شياان هما :

- أ عدم وجود طلبات قائمة ومتعارضة مع طلب الشهر العالى موضوع التعامل ب أن الملكية لم تستنفذ وأنها تسمح ما دامت في حدود ٢٤ ط .
- ٣. بحث ومراجعة شهادة التمويل الصادرة من البلدية أو الكشف الرسمى الصادر من سجلات مأمورية الضرائب المقارية (المكلفة) ويبحث فيها الأمور التالية :
- (أ) أن العقار أو الشقة موصوع التعامل معوله باسم المتصرف الحالى وأنه يتصرف في حدود حصته .
 - (ب) مطابقة الوصف الوارد بشهادة التعويل الوصف الوارد بكثف التحديد المسأحى -
- (ج) ورود رقم العقار في الصنة الذي تم فيها تسجيل سند المتصرف الحالى التأكد من أن الرقم الوارد بسند الملكية هو نفسة الوارد بشهادة التمويل أو المكلفة الربط والتسلسل والتأكد من انطباقة على عقار التمامل .
- (د) فى حالة النمامل على اشهار حق أرث يطالب ببيان الوصف فى سنة وفاة المورث التحقق من عدم حدوث تغيير فى شكل الميراث ، تلك التى يحصل عنها ضريبة تصرفات عقارية فى حالة حدوث التغيير .
- (هـ) انا كان العقار حديث البناء بعد ١٩٩٢/٦/٢ بطالب صاحب الشأن بتقديم (رخصة البناء) .
- (و) يجب بيان صافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار أر الشقة موضوع التعامل واهمية ذلك نظهر في أنه يتم على أساسها تقدير الرسم النسبي الخاص برسوم التسجيل والذي يسدده الصادر لصالحة التصرف .

٤ - بحث الملكية :

وتبحث الملكية طبقاً م ٢٧ ق ١٩٤٦/١٤٤ في ثلاثة أحرال هي أحكام صحة التعاقد والمقود الرضائية والاشهادات ولا تبحث الملكية في أحوال الأتنارات والدعاوى وتتبية فزع الملكية.

ويراعى عند بحث الملكنة البدء بالمسجل الاقدم فالأحدث بحسب تسلسل

السنوات ، فإن اشتركرا في نصّ السنة يكون بالشهور فإن اشتركوا في نص الشهر يكون السنوة بكون المردة باليوم الأسبق أرضاً. المبرة باليوم الأسبق فإن أ جميعا في نص اليوم يكون بالأسبق رضاً. توزيح أنصب السرات :

عند تعدد المورثيين يبدأ بمن ترفى منهم أولا ثم الذى يليه فى تاريخ الوفاة ريممل لذلك (شجرة)يذكر فيها المتوفى وسنة الوفاة وحصنه وورثته .

وبلاحظ: وجود ورثة عاصروا العديد من المورثين ومقهم من ورث ومقهم من الم يرث ومقهم من ورث ومقهم من لم يرث (حجب حرمان) وامعرفة نصيب من ورث من أكثر من مورث تجمع لتصبته من كل منهم ليصلى لجمالى ملكيته ويذكر ببند الملكية الت البه الملكية عن حصة قدرها كذا بعضة وقدره بطريق (الشراء) من فلان المسجل كذا) السنوات عن المرحوم / ويعضة قدرة بطريق الميراث عن المرحوم أ ورثمامه وقدره بطريق المعراث عن المرحوم (الأولى) وكان المرحوم فلان يمرجب السجل حسيب ()

ويلاحظ بالنسبة لشهادة التمويل: يجب أن تعلى حصص جميع الشركاء بالمقار ٢٤ ه فاتا زادت أو نقصت يقدم على طلب تصحيح بسجلات الحي ثم يستخرج شهادة بعد عمل التصحيح ، فافا كان التمويل منفذ بناء على ورد ساد الملكية وكأن مرد الخطأ الى سند الملكية ، هنا يازم عمل تصحيح خطأ مادى لاتصبته الورثة بطلب شهر ، وبعد التسجيل بؤشر بمرجبة على هلمش سند الملكية الذى معث به الخطأ كما يازم التأشير على المسجلات التي صدرت بناء عليه وأوجب منشور فلي المجز المقارى وأوراق التنفيذ المقارى وأنذار الشغعة والرغبة في الأخذ بالشقعة ودعوى الشغعة لأنها موقوتة يميعاد معين اذا لم يراع سقط الحق فيها .

بنسد ٤٤ : (الصفة والسلطة) في اجراء التصرف القانوني :

يجب المطالبة بالمستندات المؤيدة (للصفة والمطفة) والاطلاع عليها في حالة التصديق أو حفظها مع المحزر المطلوب توثيقة أو شهره حسب الأحوال (٣٨٠ تعليمات توثيق ١٣) وكذا بطلب الشهر (م٥٠ تعليمات شهر٩٢) وفيما يلى أمثلة لتاك العالات:

١ _ تصرفات الكنيسة

(أ) موافقة البطريركية

(ب) موافقة وتصديق مديرية الأمن المختصة

٢ ـ الشهار حق أرث مورث أجيى

(أ) شهادة من القنصاية بتوزيع أنصبة ورثة الأجنبي .

(ب) موافقة مديرية الأمن (م١٤٤ تطيمات شهر ٩٣) .

٣ .. تصرفات الجمعية الخيرية : اعتماد وزارة الشنون الاجتماعية .

عاز التصفية برزارة المالية : موافقة (جهاز التصفية)

هـ تصرفات الشركة :

(السجل التجارى) كاف بذاته لاثبات (الصفة والسلطة) دون حاجة لاشتراط تقديم عقد شركة مصدق عليه ، حيث أن السجل التجارى لا يتم استضراجه إلا بتقديم صورة رسمية من عقد الشركة المصدق عليه (فنى١٩٩٧/٧) ويطبق ذلك في أحوال الشركات المساهمة والشركات القابضة والتابعة باعتباهما من (أشخاص للقائون الفاس) وتتخذ شكل شركة الساهمة وتخضع لذلت نصوص قانون شركة المساهمة رقم ١٩٥٩/١٩٨٩ ويمثل الشركة القابضة (رئيس مجلس ادارتها) ويالنسبة للشركة التابعة (عضو مجلس الادارة المتندب) وذلك سواء أمام القصناء أو في تماملاتها مع الغير أو الادارة مسع ملاحظة : أنه في حالة الشركة القابضة يقدم مجلس الادارة مسع ملاحظة : أنه في حالة الشركة القابضة يقدم مجلس الادارة ، وفي حالة الشركة القابضة يقدم مجلس الادارة ، وفي حالة الشركة التابعة يقدم مع السجل التجارى (أقرار من عصو ملحلس الادارة المنتدب . مصدق عليه ، بأن كافة بياناته صحيحة و تحت مسلوليته وذكر المنشور الفني ١٩٩٥/١٩٩١ (أنه يجب أن يكون الاقرار على دات المستند) ،

⁽¹⁾ يلامظ أن الصفة تتحقق (فيمن يطل أر ينوب عنه) ، فلا تتحقق في الوارث اذا كان يوكل في مدرد. نصيبة وليس ممثلاً لكل الفركة أو باقي الورثة ، فهر في حالة نصيبة لا يمثل الفير وانظر كتاب دورى ش. 4 — 112/11/A

⁽٢) السلطة : هي النمن المريح في الركيل الذي يبيح الركيل لجراء السل القانوني أو التصرف .

السنخرج من القام النجاري بالمحكمة ، أو السجل النجاري ، أو عقد طَرَّكة مَشْدُق . عليه

٢ - الولى الشرعي على القاصر:

اذا كان الامن قد دفع (تبرعا) من الولى الشرعى (لا يطلب شئ) واتما يتم الإملاع على سند الملكية التأكد من ذلك ، أما اذا كان الامن مدفوع من مال القاصر المدخر ، وكانت قيمة التصرف تزيد على ثلاثمائة جنبه في أحوال التصرف في (المقارات والمحال التجارية والأوراق المائية) فيلزم تقديم تصريح من المحكمة المختصة (م 10 11/119) الخاص بالولاية على المال .

٧ ـ الوسى على القاصر في حالة التصرف يطاب:

(أ) قرار وصايا من نيابة الاحوال الشخصية

(ب) ادن المحكمة بالتصرف + عقد البيع الأبندائي + حصور (معلون الديابة للتوقيع اذا نس قرار المحكمة على ذلك (فني ١٩٥١/١/ فقرة ١)

٨_ الدولة والقطاع العام والهيئات العامة :

يكفي « تغريض » لأحد موظفيها موقع عليه من رئيس المصلمة ومعمد بخاتم. المصلحة أو الهولة (م90 تطيمات شهر ٩٣) .

٩ ـ بالنسبة لشركة مساهمة :

يراعى أنه بالنسبة التصرفات التي نكون (الرسمية) ركنا فيه (كالرهن الرسمي يكتفى في البيات صفة ممثل الشركة ، صوره من محصر مجلس الادارة بالتفويض وتطابق على الأصل ويصدق على التوقيع من رئيس مجلس ادارة الشركاة، وهذا القرار الصادر من مجلس الادارة يخول (للعضو المنتدب) التوقيع على العقد الرسمي تياية عن الشركة ("م 80 تطيمات شهر ٩٢).

١٠ _ الصفة الشار اليها بالحكم:

عدم استازام المطالبة بسند المسفة المشار اليها فى (الاحكام) اكتفاء ببحث المحكمة والاشارة الى ذلك فى حيثيات الحكم باعتبار أن حجية الحكم تشمل السنطوق والاسباب (منشور فنى ١/ ١٩٨٠) ومثالها التركيل .

١١ ـ المائد مع النفس :

(غير جائز) طبقا لنص ١٠٨ مدنى راكنها (استثنت) من هذه القاعدة ثلاث حالات أهمها (أثن رتصريح الاصيل ، المركل الوكيل) بنعيين العقار السيع تعينا واصحا تافيا المهالة وعلى وجه التحديد ، مع افتران التصريح بجارة (سواء لنضة أو النير) (م ٥١ تطيمات شهر ٩٣ ، منشررفنى ١٩٧٩/١٥)

١٢ _ التوكيل الحاص:

يراعى تحيين المقار تعيينا نافيا الجهالة موإذا كان هناك عدة توكيلات يشترط فيه : التسلسل وأن الموكل بصفته وكيلا عن فلان بمرجب التوكيل السابق يوكل فلان ،

ولا يجوز اللجوء اليه في حالة التصرفات التي يشترط فيها (الشكل الرسمي) كالهية بالنسبة للواهب والرهن التأميني بالنسبة للمدين الراهن ، ويجوز ذلك للموهوب له والدائن المرتهن (م١/٥/٧ تطيمات شهر ٩٣)

ينسسله 80: ما اخل في حالة صفور حكم صحة تعاقد عقد شركة توصية بسيطة وعند التسجيل تعلت إلى عقد شركة مساهمة ؟

وأما عن السلطة : فهي إجراء العمل القانوني أو التصرف في حدود ما يخوله للتوكيل بالنص الصريح عايه .

على أنه يجرز التركيل من مركل بصفته راو لم يبيح له التركيل بالنص الصريح على (تركيل الغير) مالم يوجد نص صريح في التركيل يمنم الركيل من حق توكيل الفير طبقا لنص م ٧٠٨ ملني و٩٨٢ مرافعات و٩٢٥ و١٣٨٢ الإم١٨ للزام بأ لمحاجاة ١٠ بنسساد ٤٦ : مالايجوز شهره من الحررات :

١ - فَعَارَى وَالْقَكَامُ صَمِةَ الْتُوقِيعِ بعد عام ١٩٤١ (م ٢٣٠ تطيمات شهر ١٩)

٢ - المعروبات التي تكمتون تصوف في النظول (١) 🥫

٣. المحررات التي تتصمن بنود مخالفة النظام العام والآداب.

المحررات المتضمنه العصول على حق لفتصاص بحكم ولجب التنفيذ مادر (صد الروثة) على دين المورث اما في ذلك من مخالفة كمن م٥/١٠٨٥ مدنى (فنى ٢/١٠٨٥)

٥_ المحررات المتضمنة التسرف في (ارامني طرح النهر) لأنه من املاك
 الدولة الخاصة ١١٥ق ١٩٦٤/١٠٠ (الخاص باملاك الدولة الخاصة)

 ١ - المحررات التي تتضمن قيد حقرق الامتياز العامة لأنها الاتعطى (حق التبع) باستثناء (أمنياز الغزفة العامة) -

٧- المحررات المتضمنه (وصية بالمنفعة) من صلحب حق المنشة بنقل حقه لفيره مالم يكن مالكا للرقية والمنفعة (معا) طبقاً لنس م ١/٩٩٣ مدنى (فنى 1/٩٩٣/١٢)

٨. المقارات بالتخصيص لكرنها مال منقول بطبيعها وتزول صغنها المقارية اذا ياع مالكها المقار بدونها وأظهر ذلك بالمقار لرغبتة في الاحتفاظ بها أو إذا باعها منزرة مستقة عن الدعام المخصصة له ، ولكن هناك حالات يجوز فيها شهر المقار بالتخصيص كما في لحكام ليقاع البيع الجبري حيث تطير (محجوزة) لا يسرى فيها اللصمرف على الحاجز وقد ذهبت محكمة الاستئناف بجلسة ١٩٣١/١٧/١ الى أن (لقلم كتاب المحكمة حق تحصيل رسم على تسجيل (المقارات بالتخصيص) إذا تضمنها عقد بيع المقار بطليعة حتى ولو ذكرت قيمنها مستقة عن قيمة المقار) .

⁽۱) وذلك لانتقاله بمجرد المنذ والتعليم والتبخن (الميازة فى الدنترل سند ملكية المائز)ولكن الدنتول اذا ثبت ويقتر أصبحت بمدما عقار ويكون حدد انشائها هر (القال الذي معارية الدنتول حقار وليس العند) ومثالة (ملكينة الطحين) (ملمن ١٦/٢٢١ ق جاسة١١/٤/١/

انتراط الشكل الرممى تى بعض العقود (هبة العقار ، الرهن التأميني)

بمسلد ٤٧ : ما يشهر في الشكل الرسمي :

١- هبة المقار (السافرة المكثبوفة) والوعديه م ٢٨٨ مدنى (٢٩٣٥) تطيمات شهر ٩٣) والجزاء على تخلفها (البيطلان البطاق) أما الهية (المستترة او غير المباشرة) او هبة المتقول فلا يشترط فيها الرسمية (لأنها نتم بالقبض والتساوم) . وكذ عقد الهية العرفى الذى ينفذ الواهب الهية بالتسايم مختارا مع علمه ببطلانها شكلا طبقام ٢٨٩ مننى .

- ۲ ـ الرهن (التأميني) ر(شطبة) .
- ٣ ـ الوقف (الخيرى) والرجوع فيه .
- ٤ ـ بيع (السفينة البدرية والطائرة) بإعتبارهما (منقول ذا قيمة) .
 - ٥ ـ التخارج (بدون مقابل) .
- ٦ الأب الذي يبيع لإبنة (القاصر) (متيرعا له بالثمن) (م٢/٤٧٤ تعليمات شهر ٩٣) .

أما العقد الصادر من الغير اقاصر بدّمن وكان النبرع صادر من الرصى عليه بدون قيد أو شرط فيمكن التصديق عليه دون طلب نصريح المحكمة (م٢/٤٧٤مليمات ٩٣).

٧. عقود البيع المرفية التي (بيرأ) فيها البائع المشدري من الثمن (م ٤٧٤ تطيمات شهر ٩٣) . (ويكون عنوان العقد في البندين الأخرين ٥، ٧(عقد بيع رسمي وليس عقد هية رسمي) وإن كانت تحد في الأصل (هية مستترة) ويلاحظ أن الأب إذا باع لابنة القاصر ودخلت الأم فية منبرعة بالثمن لا يشترط فيه الرسمية ويكفي التصديق عليه) .

بنسسه ٤٨ : : أخوال ارفاق عقرير أخيز بالخرر المواد شهره -

١ ـ حكم فرز وتجليب (القنمة النسائية) ،

٢- حكم ثيرت المكافية (الخا استاذ اليه المكم ركان مصماً له) (م١٣١/ ٥ تطيمات شهر ١٤٠) - .

٣ ـ قرار القوامة .

بنسد 23 : نشية الأحكام المفنية التهائية والعقود الأبتفائية :

أى بمعنى أنها (عجة) على اطرافها فقط وقاصرة عليهم ولا تأزم غيرهم ولكى تكون حجة على الغير الذى لم يكن طرفا بالعقد او الكافة بمعنى اعم يأزم (الرسية أو النسجيل) (بالشهر العقارى والتوثيق).

بنسد ٥٠ : احوال ود المستندات المفوظة بمأمورية الشهر (في ١٩٧١/١٠)

١ . عند التأشير على الطب بمقبول الشهر أو ممالح الشهر .

٢ ـ عند سقوط الطاب بمرور سنة على تقديمة .

٣ ـ اذا طاب صاحب الشأن استردادها

ولكن يمطر تسليم مساحب الشأن اوراق الطلب (بعد قيدة مباشرة بدفتر طلبات الشهير بالمأمورية) حيث أن المأمورية تحيل في نض يوم تقديمة نسخة من الطلب مرفقا معها المستندات للمكتب المساحي الهندسي بمسوجب (سركي او حافظة من صمورتين) وذلك لكي ينفذ على (الخرائط واستمارات التغيير) ليتمنى معرفة أن تقديم الطابات في المدود التي تسمع بها الملكية (٢٤ أ) (م٣٤/٣٠ تطيمات شهر ٩٤)

التصرفات القسانونية

مواد القانون المنتى أرقام (£2 £2 £1 - ١٠٩ ـ ١١٩) قانون الرلاية على المال رقم ١٩٥٢/١١٩ ، مواد تعليمات الشهر العقارى لمنة ١٣ أرقام من ٧٧-٧٧ : يست ٥١ : تعريف التصرف القانوني : هو اتجاه الأوادة إلى أحداث أثر قانوني معين : أنواع التصوف القانوني

(أ) بالإدارة المنفردة : كما في الوقف والوصية والأقرار والأجازة

(ب) ترافق إرادتين : كما في العقود بيع ـ رهن ـ هية ـ بدل ـ قسمة ـ شركة ـ أجازة)

بنسد ٥٢ : الأهلية لمباشرة التصرفات القانونية :

(أ) الأهلية ،الكاملة (شرط) لأجراء وأداء التصرف القانرنى وامباشرة المقرق المنتية (ببلوغ الشخص من ٢١) سنة عاقلا رشيدا لم يحجر عليه) (م٢٠/٤/٤منى) .

 (ب) عديم الأهلية (فاقد التمييز) رهذا لا يكن أهلا فباشرة العقوق المدنية لمسغر سن أوعدة أو جنسون ويعد فاقسد التمييز كل من لم يبلغ سسن ٧ سنوات (٢٠١/٤٥ مدنى) .

 (ج) ناقص الأهلية : هو كل شخص يكون منة مابين ٢-٢١ سنة ميلادية أو بلغ سن ٢١سنة ولكنة سفية (لا يحسن التصرف في العال) أو ذا غفلة (م٢٤ مدنى)
 ولا يجرز النزول عن الأهلية أؤ تعديل أمكامها (م٨٤ مدنى)

بنسسد ٥٣ تصرفات الصبى المميز تنقسم الى ٣ أنواع :

ا ـ نافعة نفعا محضا : (كفيول الهية بدون شرط ، وقبول الإبراء من الدين)
 وهذه التصرفات (مسجحة) وتصح وكالته الغير) في ذلك .

٧ ـ خارة ضرارا محضاً : ومثالها (عقرد النبزعات (كالابراه من الدين والهية والكفالة والوصنية والوقف) وبعد الصبى العميز بالنسبة لها (عديم الأهلية) ولا يجرز اللولي أو الوصني على القناصر مباشرة أي منها الا (بأذن المحكمة وهذه التصرفات(باطلة بطلانا مطاقا) فلا يصححها (الأجازة) بعد البارغ (ولا تصع وكالله للغير في إجرائها (و11 مدني)

٣- دائرة بين النفع والحرر: ومثالها (البيع وعقد الشركة (١) والأجارة (١) والريان والبدل والشمة (١) والمسلح) ريمد السيى الديز بالنسبة لها (ناقس الأهلية) وهذه التصرفات (باطلة بطلان نسبى) أي قابلة للأبطال امصلحة القاصر وتكون معارستة لها عن طريق (ولية الشرعى أو وصية) أو أذن المحكمة إذا بلغ من ١٨ صلة في بمض التصرفات وذلك في الحدود الموضحة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١١٩ بشأن الولاية على العال.

ومجرد (قصر) المتصرف كاف لبطلان التصرف أو طلب إيطالقُولُم يترتب عليه (منرر أو غين) ويوجب أبطال المشارطة ولم لم يكن فيها (حذر) (طبقاً لنص م ۱۱۹ مدنى (طعن جلسة ١٩٥٠/٢/) .

ويزول حق للمسك بالأبطال في حالتين هما:

(أ) إذا لُجاز القاصر التصرف بعد بلوغة سن الرشد ٢١ .

(ب) إذا صدرت الأجازة من وابة أو من المحكمة بحسب الأحوال وقتا القانون (م٢/١١/ مدنى) وهى بلوغ القاصر من ١٨ سنة وإذن له فى التجارة أو فى تسلم أمولله) (م٢٧ تطيمات شهر ٩٣) ويلامظ أن الإجازة تكون من (شخص طرف فى عقد باطل بطلان نسبى) وحكمها أن العقد ينتقب بها (صحيحاً)بعكس الأقرار: الذى يكون من (شخص لوس طرفا فى العقد) .

كما يلاحظ مما سبق أن عقدى الرهن والشركة من عقود النصرفات الدائرة بين النفع والمنرر وكذا عقد الإيجار غير أنه في ذات الوقت يعد من (طود الأطرة) ⁽¹⁾ فيكفي فية أهلية الإدارة (18) سنة لورودة على منفعة العين ـ على أنه إذا كانت العدة

⁽١) قُتَارَ م ٥٠٥ مدني (لأحصال الربح والنسارة) . وأنتار (م١١٥/١مدني)

⁽٣) غيراتها تند من أعسال الإدارة فيجب فيمن بياشرها بلرغ سن ١٨ سنة مأذرنا من الرئي أو المحكمة وألا تزيد مدة الأيجار أو التأجير عن ٣ سنوات الا بأنن المحكمة والا أقصت الى ٣ سنوات طبقا ٩٥٥مدنى ويعور التنسر الدأؤون (كامل الأملية) فيما أذن فيه (٩١٦ من تكون الرلاية حلى الدال).

⁽٢) قلا يدمن (وكالة شأسة) في كل عمل لهن من أعمال الأدارة (طُبقاً م ١/٧٠٢ منتى بالعس العربي طها

⁽٤) حَدُ الإيجار د السنهوري،د/ سلمان مراض -

أكثر من سنة - قليزم ألذا ولة - أو ألان المحكنة في حالة الرضى على ألا تزيد المدة عن " سنوات (م ٥٦ ق الولاية على السال) وبالنسبة للمستاجر القاصر البالغ منة ١٨ سنة يجوز له الإستجار ازم محكاء طبقا م ٢/٥٦ ق ١٩٥٢/١١٩ بالولاية على المال ويضرح من نظاق القاصر (السفية وذى الفظة) ، الرسيط في شرح القانون المدنى د/السلهورى جـ/١ بند ٨/ ويح عقد الإيجار بالأضافة لكونة من عقود الإدارة - من عقود التصرفات - ولا يجوز عقود التصرفات الدائرة بين النفع والعسرر لأنه من عقود المعاوضات - ولا يجوز الرسمي التأجير لمدة لكار من ٣ سنوات (م٥٥ مدنى) ويعتبر القاصر المأذون (م١٥٥/١١٩ ويلاحظ أن المال الأهلية) فيما أذن له وفي التقاضي عليه (م١٤ ق و١٩٥٠/١١٩) ويلاحظ أن تحديد من الرشد بـ ٢١ سنة قاصير على (المصرين) طبقا نس م ١٩٤٤ مدنى أما أن تصرف الفرد قد يكون (همل قانون جنسيتهم طبقا (م ١١/١ منى) ويلاحظ أن تصرف وقد يكون (همل قانوني) يرتبط بالأدارة والأهلية وإتعدامها بيطل التصرف وقد يكون (هادي)ينوتب بحكم القانون سواء كان عمدا أو نتيجة إهمال وقد يكون (هنارا) فيسأل عن تمويضة (طبقا م ١٦٠ مدنى) وقد يكون (هنارا) فيسأل عن تمويضة (طبقا م ١٦٣ مدنى) وقد يكون (نافع) نتج عنه أثراء فيسأل بالصويض طبقا (م ١٧١) مدنى).

بنسد ٥٤ : ثبوتها وترتيبها :

تكرن للأب ثم للهد المسحيح إذا لم يختر الأب وسيا ^(١) ولا يجبوز للأب (التنحى عنه) إلا بأذن المحكمة (م1 و١٥٧/١١٥) ويجب في الولى:

١ . الأهاية الكاملة امباشرة حقرق الرلاية (م٢ق١٩٥٢/١١٩) .

٧- نصرف مقيد بالمسلحة فايس له ولايت إنشاء المقرد المندارة محض (كالتبرعات) فإذا باشرها كانت (باطلة) قبلا تصححها إجازة القرلة نمالى ﴿والاَ تقربُوا مال اليتيم إلا بالله في المسل ﴿ (الأَسَام ١٥٢) (١٠ - أنها لا تنب اسلم على كافر وكذلك المكس لقراء تمالى ﴿ والى يجعل الله الكافرين علم المؤمنين سبيا » (النساء ١٤١) وقرئه تمالى ﴿ يا أيما الخيين أمنها التخيين أمنها التخيين أمنها التخيين أولياء بهضم أولياء بهض ﴾ (المائدة ١٥) ولا يجوز له التبرع بمال القاصر إلا إذا توافرت شرطان .

١ ـ أداء ولجب إنساني أو عائلي .

إذن المحكمة (م٥ ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال) وإذا أوصى
 مورث القاصر - بحم نصوف ولى القاصر في العال المورث يازم التصرف (إذن المحكمة) .

بنسسًد ٥٥ : أحوال وجوب أذن الحكمة عند تصرف الولى في أموال القاصر :

١ ـ التصرف في عقار القاصر لنفسة أو لزوجة أو لأقارية حتى الدرجة الرابعة .

٢ ـ تأجير عقار القاصر امدة تمند إلى ما بعد بلوغة من الرشد (بسنة) .

٣. إقراض مال الصغير أو أقتراضة

٤ . الاستمرار في نجارة آلت للقاصر .

٥ . قول هية أو وصية الصغير محملة بالتزلمات معينة .

 التصرف في أموال القاصر المعلوكة له (عقار محل تجارى - أوراق مالية) إذا زادت قيمتها عن ٣٠٠ جنيه والمحكمة رفض الأذن في حالتين هما :

⁽١) ويناء عليه فإذا إخدار الرجل زوجته وصية من بعده على واده السفير ومات مصدراً على ذلك قوس القهد مق في الرلاية

⁽٧) لُمكلم المشلات الشرعية دار على النفيف من ٣٦٣ -

- (أ) إذا كان النصرف من شأنة جعل أموال القاصر في خطر .
- لا يجوز الولى رهن عقبار معلوك القاسر لدين على نفسة (طبقا م ٦٦ المراح ١٩٥٢/١١٩ بشأن الولاية على المال ، م ٨٠ تطيمات شهر ٩٣)
- ٨ لا يجوز للجد النصرف في مال القاسير أو السلح عليه أو التنازل عن التأمينات بغير انن الحكمة.

ويستشى من شرط المصول على اذن الحكمة بخصوص الولاية على الصغير، ما يؤول القاصر بطريق التبرع من أية اذا اشترط دون حق الرجوع عليه مستقيلا.

كما يعنى الاب من الالتزام بالجرد وتقديم حساب كما يعنى من المسئولية عند. التجهل (طبقا م ١٣،٣ ق ١٩٥٢/١١ . م٨٧ تطيمات شهر ٩٣) .

(طعن ٥١٦ / ٣٤ ق جلسة ٢١/٣١ / ١٩٨٤)

والأب حق التعاقد مع نفسة باسم القاسير طبقا م ١٤ق ١٩٥٢/١١٩ ، م٨٣ تطيمات شهر ٩٣)

القاصر المأذون

م A& تعليمات شهر ٩٣ : يعد (كامل الأهلية) فيما ألذن من قبل ولية أو المحكمة أو نص قانونى ، كما يجوز له التكامنى فيه (م ١٤ق ١٩٥٢/١١٩) الخاص بالولاية على للمال) .

م 19 تعليمات شهر ٩٣ ؛ للولى أن يأذن القاسر الذي بلغ سن ١٨ سنة فى تسلم اموالة كلها أو بستسها لادارتها على أن يكن ذلك (باشهاد رسمى موثق) وله حق سحب الاذن (بلفس الطريقة) .

- (١) أعمال الادارة روفاء واستيفاء الديون طبقا م ٨٧ تطيمات شهر ٩٣ ولكن لا يجرز له تأجير الأراضى الزراعية والمبانى لمدة تزيد عن سنة ولا أن يفى الديون الثابئة بحكم واجب التنفيذ أر بسند تنفيذى الا بأذن المحكمة (م٨٠٨ تطيمات شهر ٩٣) .
- (٢) التصرف في صافى دخلة في حدود نفقاته المشرورية ومن تازمة نفقتهم
 قانوناً (م ۸۷ تطیعات شهر ۹۳) .
- (٣) له حق التجارة بشرطان (١) يلوغة سن ١٨ سنة (٧) اذن المحكمة (٥٥ ت ١٩٥٧/١١٩) (طبقا م ٨٨ تعليمات شهر ٩٣) .
- (3) القاصر من ١٦ سنة له حق التصرف يما يكسبة من عمله وفي حدوده (م١٣)
 ق ١٩٥٢/١١٩) طبقام ٨٩ تطيمات شهر ١٣)
- (°) للتصرف فيما يسلم له لاغرامس النفقة رفى حدوده (م ٦١ ق ١١٩ / ١٩٥٢) (م ٩٠ تطيمات شهر ٩٣)
- ة) ما يلزم لمهرة ونفقته بشرط (أنن المحكمة) (م ٦٠ ق ١٩٥٢/١١٩) (طبقاً (م ٩١ تطميلت شهر ٩٣) .
- (٧) رفع دعارى الزوجية والأمور المنطقة بها من نفقة وطاعة وتوكيل الغير فى ذلك بالنسبة الزوجة البائغة سن ١٦ سنة والزوج البائغ سن ١٨ سنة (طبقا نص م ٩٢ تعليمات شهر ٩٣).
- (Λ) الصبى المميز البالغ سن Y سنوات الطعن في احكام اسقاط الولاية أو رقفها أو ردها وتوكيل الغير في ذلك ($\Lambda = \frac{\Lambda}{2T}$ سليمات ترثيق شهر Ψ) مع نقديم الدليل على أنه (مميز) فإذا امتنع رجب البانه في المحرر مع تحميله المسلولية (فني Ψ) .
- (٩) حق إيرام عقد العمل الفردى ـ والمحكمة بناه على طلب الرصى أنهاه العقد رعايـة المصلحة القاصر (م١٣ق ١٩٥٧/١١٩) طبقا نص ٩٤ تطيمات شهر ٩٣)

- (١٠) القاصر البالغ من ١٤ حق قبض أجره ومكافأته روفع دعاوى العمل المتعلقة
 بها وله حق رفعها مستقلا عن نقابة العمل وله حق توكيل المحامين في ذلك
 (طبقا نص م ٣٥ تطيمات شهر ١٤) .
- (۱۱) السديى المميز البائغ من ٧ سنوات حق توكيل المحامين في الحصور معه الدفاع عنه في المحلكم الجنائية - ولمن تجاوز ١٨ منه أن يوكل عنه محامين في احوال المخالفات والجنع الفير معاقب عليها بالحيس أما المعاقب عليها بالحيس فيجب (حضوره بنفسة) (طبقا لنص م ١٦ تعليمات شهر ١٣).
- (۱۲) تصح (وصية) القاصر البلغ سن ۱۸ سنة بشرط (اذن محكمة الأحوال الشخصية وكذلك المحجوز عليه اسفة أو غظة (م١٦٦ مدنى) (طبقا م ٥٩٣ الخاص بالرصية) (م٥٥ تطيمات توثيق ٩٣) .
- (١٣) م ٧٧ تطومات شهر ٩٧ تصرفات السبى المفيز الذي يجربها بنضة أو بوكيل عنه تكون صحيحه متى كانت نافعة محضاً (كقبول الهبة غير المقترنة يشرط وقبول الابسراء من الدين) بشرط الا يقل سنة في ذلك عن ١٧ سنة مبلادية (١).
- (16) للقامسر البالغ من 10 مطالبة والده بالنفقة اذا كان بسبب طلب الطم _ وقبل هذه السن توقع عنه والدته (م 18 مكرر ثانيا ق 1940/10) _
- م 19 تطيمات شهر ٦٣ : يجوز اللب تماقده مع نفسة في بيع عقاره القاصر وأن ينوب عنه في القبول مع مراحاة ضرورة افراغ التصرف في الشكل الرسمي

⁽١) أنظر المنفوران الغنيان ٩/٤/٥ غزم أه ١٩٠٥/١٠ والعراد ١٠٩٠ ١١٩٠ منفى) (تصرفات العبي العين (صحيحة) منى كانت ناقعة محصنا (كغيول الهية غير العقترية بشرط ، وقبول الإبراء من الدين) ويجيز ألسبي السيؤ التصرف في الأمول التي تعلم الوه بغرض الإثفاق والتصرف في على الأمول التي تعلم الوه يكسبة من عملة النام منى بلغ من ١٦٠ أفنت المحكمة برواجه النام منى بلغ من ١٨٠ بالقنور الورادة أمواله التي سلمت اليه من دواية أن النت المحكمة باستلامها منى يلغ من ١٨٠ بالقنور الورادة بالتنافر ١٩٥٧ أمار الإلواد على المارة على كمارة بورلله (القامني فيها) والوجة التي يلفت من ١٦ والزرج الذي يلغ من ١٨ عن رفع دعلي الزمول المشار الهيا من ١٨٠ عن رفع دعلي الوجية والأمول المشار الهيا مع مطالعة بها (كالفنةة والطاحة) كلة يراعى فيول التركيلات المسلورة من الموكل في جمع الأموال المشار الهيا مع مطالعة بهنوي الداول المشار الهيا مع مطالعة بهنوي الداول المشار الهيا مع مطالعة بهنوي الداول المشار الهيا مع مطالعة بهنوية والأموال المشار الهيا مع مطالعة بهنوية الداول فيشار الهيا مع مطالعة بهنوية والأموال المشار الهيا مع مطالعة بهنوية والأمول المشار الهيا مع مطالعة بهنوية والأموال المشار الهيا معالية بهنوية والأموال المشار الهياب على المنافرة المسارك المساركة المساركة المنافرة المساركة المساركة الهياب على المنافرة المساركة المساركة المساركة المنافرة المساركة المساركة المساركة المساركة المساركة المساركة المساركة الهياب المساركة المساركة

باعتبارة هبة - رعدم تزييل مشووع المحرو على الورق الازرق المدموغ الذي هو صورة طبق الاصل من العقد الرسمى الموثق على الووق الابيض والحاصل على صالح الشهر ومعدد رسوم تسجيله (بالصيغة التنفيذية) حفظا لحقة في الرجوع في هبته باعتباره التزام غير واجب التنفيذ (طبقا لنص م ٤٢ تطهمات توثيق ٩٣) .

مما سبق ينبين أن هناك ثلاث حالات يجوز فيها للاب (الولى الشرعي) التصرف دون إذن المحكمة .

۱ - اذا كانت قيمة المال المدخر أقل من ٣٠٠ جنيه (طبقا لنص م ٧ ق ١٩٥٧/١١٩ ، نص م ٧٩ تطيمات شهر ٩٣) .

٢ - اذا كات العال المتصوف فيه ال القاصر بطريق النبرع من واية الشرعى عليه المدرع على المدرع على المدرع عليه المدرع الم

٣ - بيع عقاره للقاصر بعقد رسمى مرثق والنوقيع نيابة عن القاصر فى القيول: متعاقدا مع نفسة (طبقا لنص م ٩٩ تعليمات شهر ٩٣) بشرط عدم وضع المسيغة التنفيذية فى عقد الهية الرسمى) .

أتهاء الولاية ببلوغ من القاصر ٢١ منة ميلادية بقوة القانون طبقا م ١٨/ق١٩/١١/٩ الغاص بالولاية على المال (م ٩٧ تطيمات شهر ٩٣) . السومسسايسة

(المواد ١٠١ -- ١٠٤ تعليمات شهر ٩٣)

يجرز الرسى (التبرع بمال القاسر) بشرطان :

١- إذن المحكمة

 ٢- أن يكون النبرع لأناء ولجب أنسانى أو عائلى (م٣٥ ق ١٩٥٢/١١٩) (الولاية على المال (م ٢٠١ تطيمات شهر ٩٣)

بنسك ٥٨ : حول مباشرة الوصي التصرفات نيابة عن القا صر بأذن المحكمة :

يجوز (بأذن المحكمة) مباشرة الوصى التصرفات الآتية :

- (١) جميع التصرفات التي من شأنها أنشاء أو نقل أو تقرير حق عيني عقاري أصلي أو تبمي
- (Y) التصرف في المنقولات أو الحقوق الشخصية أو الأوراق المائية فيما عدا مايدخل
 في أعمال الأدارة .
 - (٣) المسلح والتحكيم الا فيما قل عن ١٠٠ جنيه مما يتصل بأعمال الأداره .
 - (٤) حواله الحقوق والديون وقبول الحواله .
 - (٥) إستثمار الأموال وتصغيتها .
 - (٦) اقتراض العال واقراصة
- ليجار عقار القاصر لمدة أكثر من ٣ سنوات في الأراسني الزراعية ولمدة أكثر
 من سنه في الدياني .
 - (^) إيجار عقار القاصر امدة تمند إلى مابعد بلوغة سن الرشد لأكثر من سنه

ويلامط : ﴿ أَنْ مَعِلُمُ الرَّسِي عَلَى الطَّمَرِ (عَلِمَةَ مَتَوْبَةِ } }فا تَجَارُوا لا يتسرف قُر التصوف القاسر (طمن ١٦٤١ /١١ ق جلمة ١٩٧/٣/٢٢ (إيجزات)

⁽⁾أرخ القاسر سن ٢١ سنة دون المتكو قبلها وأستعرار الرساية فإنه وسبع كامل الأهاية وشودا بحكم القانون بدون عليهة لمكم (طعر ٢٩٠١/١٤ عليه ١٩/ ١٩٤ عليه ١٩٨١/١٢) .

ا المقدرة ومن القامر التموذات الناسة بالتلاثل من المقرق والدعاري وقبرل الأحكام والتلاثل عن الطمرن بعد رضها مذالته ذاك الردة المطالن الله بي اصطحة القامر وهذم فالذها في حقه واو خلات من أي متور أو خين له (طن 1-۷۸) 4- ق ميشة 1/۱۹۲۷) .

- (٩) قبرل التبرعات المقترنه يطارط أو رفينها .
- (١٠) الأنفاق من مال القاصر على من تجب عليه نفظهم شوعا الا إقااكانت النفقة مقصيا بها وحكم واجب النفاذ
- (١١) رفع الدعاوي إلا ما يكون في تأخير رفعة منزر بالقاصر أو منواع حق له ٠
 - (١٢) (الوفاء الأختياري) بالإلتزامات التي تكون على التركه أو على القاصر
- (١٣) التنازل عن الحقوق والدعاوي وقبول الأحكام القابلة للطعون العادية والتنازل عن هذه الطعون بعد رفعها ورفع الطعون غير العادية في الأحكام .
 - (١٤) التنازل عن التأمينات .
- (10) ليجار الوصى أموال القاصر لنفسه أو لزرجه أو لاحد أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لهن يكون الوصى نائبا علهم .
 - (١٦) ما يمرف في تزويج القاصر.
- (١٧) تعليم القاصر إذا أحتاج النققة والأنفاق اللازم المباشرة القاصر مهنه معينه .
 (م١٠٣ تعليمات شهر١٣)
- (1.4) قسمه مال القاصر بالتراضي لذا كانت له مصلحة في ذلك . أما في حالة القسمة القضائية فيازم مصادقة المحكمة الأبتدائية على حكم المحكمة الجزئية القاضي بقسمه الأموال إلى حصص ، ويقوم مقام التصديق ، الحكم الذي تصدره المحكمة بوصفها محكمه استنافيه بتكوين المحسس (م° ٤ ق تسدره المحكمة بالرالاية على المال) (طبقا نص م ١٤٠٤ تطيمات شهر ١٣))

الوصسى الحساص

بنسسد ٥٩ : مهمة الوصى الحاص :

م 100 تعليمات شهر 92 (م٣٦ق، ١٩٥٧/١١ اخاص بالولاية على المال) :

يكون تعيينة عن طريق المحكمة وتكون مهمته الآتى :

- (١) اذا تعارضت مصلحة القاصر مع مصلحة الربي أو مع مصلحة قاصر آخر مشعول بولاية .
- (۲) إذا تعارضت مصلحة القاصر مع مصلحة الولى أو زرجته أو أحد اصواه أو قررعة أو مع من بعثلة الرحور .
- (٣) أبرام عقد من عقود المعارضة أو تعديلة أو فسخه أو إيطالة أو الفائة بين القاصر وبين الومسي أو أحد من المذكورين بالبندات .
 - (٤) اذا آل الى القاصر مال بطريق (التبرع) واشترط المتبرع ألا يتولى الولى ادارة المال .
 - (٥) اذا استازمت الظروف دراية خاصة لأداء بعض الأعمال .
 - (٦) اذا كان الولى غير أهل لمباشرة حق من حقوق الولاية .

الوصسى المؤقت

ووصبى اغصبومة

(م23 قانون الولاية على الملل رقم 192/1904)

بنسك ٩٩ : مكرر تعينة وصلب سلطتة :

م ٢٠١ تعليمات شهر ٣٣ : ويكون تعيينة عن طريق المحكمة في حالة الحكم (بوقف الوسي) أو حال (بوقف الوسي) أو حال طروف مؤقف دون الداء واجبة وهو الذي يمثل القاصر في الدعاوى التي يباشرها المسلحته وتنتهي مهمته بانتهائه وتقيمه المحكمه في حالة تعارض القاصر مع مصلحة الولي أو الوسي عليه .

والمحكمة تعيين (وصى خصومة) حتى مع عدم وجود مال القاصر .

م ۱۰۸ تعلیمات شهر ۹۳ : یجوز الامتناع عن شهر النصرفات الصادرة من العوصی الخاص والوصی العزقت روصی الخصومة اذا قدم من یهمة الامر (قرار ملب ملطة العوصی) بنسله * ٦ : انتهاء الوصاية (م ١٧٤٧/ن/١٩٤٥ الحاصّ بالولاية عُلَّى المال م ١٠٩٩ تعليمات شهر ٩٣) .

تنتهى بأحد الأحرل الأتية:

١ ـ ببلوغ القاصر من ٢١ - سنة ميلادية ٥

٢ ـ بعودة الولاية للولى .

٣. بعزل الوصى أو غيول استقالتة ه

٤ ـ بفقد اهلية الرمسي أو ثيوت غيبته أو موته أو موت القاصر .

يستاد ٢١ : الأهالية وأنواعها

هى أهلية أكتساب الحق والتحمل بالإلنزامات وهذه هى (أهلية الوجوب) أر المسلاحية للقيام بالتمسرفات القانونية وهذه هى (أهلية الآداء) وأهلية الوجوب (الشخصية القانونية) تثبت تكل إنسان حى وتنتهى :

(١) بالوفاه الطبيعية .

(٢) المرت الحكمي (كالمفقود) ويجوز إثباتها بجميع طرق الأثبات (م ٣٠ مدني) .
 وأهانية الأداء مناطها التعبيز والأدراك والإرادة وهي (كمال الأهانية) .

وتنبت الشخص البالغ سن ٢١ سنة عاقلا رشيدا ولم يحجر عليه طبقا لنص م 24 / ٢١ مدنى .

وهى متعلقة (بالنظام العام) لا يجوز الإنفاق على النزول عنها والا وقع (باطلا) طبقا لنص م ٤٨ مدنى .

وقد تتمرض الأهابة لعوارض تؤثر على الإدراك والتمييز سنتعرض لها بالتفصيل .

بنـــد ١٢ : عوارض الأهلية وهي حالتان -

١- معدمة للأدراك والتميز (كالجنون والعنه) (عديم الأهاية) .

٧- تنفس الأدراك والتمييز (كالسفه والغفلة) (ناقس الأهلية) .

وهانان الدالتان يحجر على صاحبهما ريسين له(فيم) بياشر عنه كل أو بعض تصرفانه ستعرض لها بالتفصيل فيما يلى : بنسسة ٦٣ وحكم تصرف الجون وللعوه ؟

(أ) الجنسون في الشريعة الأسلامية : نوعان : -

(١) مطبق : (أي ممتمر) ولا يعدد بتصرفه في هذه العالة (باطل)

(٢) مقطع: تتخلَّه فترات إقاقه) رتصرفه في حالة الأقاقة صحيح يعتد به

(ب) المعوه : على نوعين ـ:

(١) نوع يعدم الإدراك والتمييز . ويأخذ حكم (الجنون العطبق)

(٧) - نوع لا يفقد الإدراك والتميز . ويعد صاحبه في حكم (الصبي المميز)

موقف القانون المدني المصري من الجنون والمحوه ؟

سرى القانون المدني المصري في م ٤٠ / ١ منه بين المجنون والمعدوه وأعتبر كل منهم (عديم الأهلية والأرادة)

(ويقع تصرفه باطل (بطلانا مطلقا) وار كان (نافعا نفعا محمنا) إذا صدر (بعد تسجيل قرار الحجر (طبقا م ١١٤ / ١ مدني)و لا يستطيع المتعامل معه الإحتجاج بحسن نبته ، فهي قرينة قانونية قاطعة على (إتعدام الإرادة) وعلم الفير بذلك ، ويؤسس (البطلان إما على أساس) :-

(أ) أنعدام الأهلية طبقالج ١٤٤ /٢ مدني) -

(ب) أو إنحام الإرادة طبقال ٨٩ مدني التي تتطلب الرضا كركن أساسي لقيام المقد.

أما إذا صدر التصرف (قبل) تسبيل قرار الحجر فيعد تصرفه (صحيح) كأنه صادر من كامل أهلية .

ولقد أو جب القانون المدنى م ١١٤ منه لايطال التصرف (قبل) تسجيل قرار الحجر ثبوت أحد أمرين :

(أ) أما شيوع حالة الجنون أو العنه وقت التعاقد .

(ب) أو علم المنصرف إليه بها أو أن يكون على بينه منها ويكفى توافر أحد هذين الأمرين (طعن مدني جلسة ٢٩ / ١٦/١٢ ، جلسة ١٣ / ١ / ١٩٧٠ ، جلسة ٧ ١٩٧١/١٢/ ، جلسسة ١٩٦٦/٤/ ، جلسسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٦٦ ، جلسسة ٤٥ / ١٢ / ١٩٦٦ ، جلسسة ٤/ ١٩٧٧/٤) . والعبرة في تحري أهلية المتعلقد هن بوقت إبرام التصرف أو العقد (طعن مدنى جلسة ١٩٥٤/٢/٦ ، وجلسة ١٩٥٢/١٢/٢١) .

ريلاحظ أن صدور قراو الدجر والحكم بترقيعه بعد صدور حكم صحة ونفاذ التصرف السابق عليه لا ينال من حجية الحكم ولتطقه بحالة الإتشاق وأهايته فيعتبر من الأحكام المشقة التي لا تنسحب آثارها على الوقائع السابقة عليه (طعن مدنى جاسة ١٩٧١/٤/٢١) . مما سبق يتبين منى جاسة ١٩٧١/٤/٢١) . مما سبق يتبين أن تصرف المجنون أو المعتوه قبل تسجل قرار الحجر لا يكون باطلا إلا إفا توافر أحد الأمرين سالني الإشارة وأنها تكون صحيحة في حالة حسن نية المتعاقد مع أيهما (المجنون المعتوه) . فتسجيل قرار الحجر يفترض علم الكافة به وإمكان الإحتجاج عليهم بإنعدام أهلية المجنون والمعتود فلا يحذر الإحتجاج بحسن تية المتعاقد مع أي منهما .

ويلاخظ أن زواج المحجور عليه (لعنه) موقوف على إجازة الوالى العسبة ولا شأن فى ذلك للقيم (حكم محكمة الوليلى الشرعية فى ١٩٤٧/٣/١٦) منشور بمجلة المحاماه الشرعية السنبة ال ١٩١٧عـــداد ١٨٠٧، ١٠هــ٣٣٧

ريلاحظ أنه إذا حدث الجنون أر العنه يعد البلوغ فيحكم على صاحبة (بالحجر) وتقيم المحكمة عليه (قيما) لإدراة مالة طبقام ٦٥ ق ١١٩/ ١٩٥٧ الخاص بالرلاية على المال . ويرف الحجر (بحكم قضائي) ويرفع الحجر يعود المجنون أر المحرو أهلية الكاملة طبقا مادة ٦٥ ق ١٩٥١ / ١٩٥٧ .

بنسسا. ١٤ : حكم تصرف السفيه ودي الغفلة (قبل) تسجيل (قرار الحجر)

لا يكرن باطل أر قابل للإبطال بحسب ما إذا كان منار نافع أو دائر بين النفع والمنرر إلا إذا كان يأخذ حكم تصرف (المسبى غير المميز) فلا يكون باطل أو قابل للأبطال إلا إذا:--

(أ) كان نتيجة إستغلال.

(ب) أر كان نتيجة تواطؤ (م ١١٥ مدني) . ولا يشترط لِجتماع الأمرين معا بِلُ يكفي توافر أحدهما (طمن مدني جاسة ٢٠/٤/٢٠) أما بعد تسجيل قرار المجر فيأخذ حكم تصرف (الصبي المعييز) ويد عليها إستامات :

(١) أنه يجوز للمحجور عليه (لسفه أو غقله) (الوقف أو الإيصاء) بكل ماله أو بعضة ؟

بشرط إذن محكمة الأحوال الشخصية طبقام ٥ ق ٧١ / ١٩٤٦ الخاص بالوسية وم ١١٦ / ١ مدني

غير أنه ولاحظ هنا أن الرقف يكون على نفس السفيه (أي وقف أهلي) ووقد ألفي وبالنسبة الرصية فقد تطلب المشرع في مادة ٥ ق ٤٦/٧١ كمال الأهلية الينداء فإذا عرض بعد ذلك حالة سفه فإن التصرف(يبقي صحيحاً) ولا يبطل طبقا م ١٦ من ذلك القانون المشار إليه .

 (۲) أنه يجوز للمحجور عليه (لسفه أو غفله) تسلم أمواله كلها أو بعضها الأدارتها فتسري عليه أحكام القاصر المأذون وتحد تصرفاته (صحيحة) طبقا م١١٦ /٢ مدني (م١٣ ق ١١١ / ٥٣ الخاصة بالولاية على المال)

ويلاحظ أن زواج السفيه وطلاقة (صحيح دائما) .

أما زواج المحجور عليه (لعنه) فهو موقوف على أجازة (الولى العاصب)

والسنيه مبذر على خلاف مقتمني المقل متحدا ذلك وهو مبصر اتسلط شهره الأخلاف على إرادته .

وذي الغظة : يتصرف بحسن أيه وسره تقدير ويجره طيبة قلبة إلى ان يغين في المعاملات - فهو ضعيف الأفراك وأنظر (طعن مدني جلسة ١٤٧٥/٥/١٤).

وقد قصت محكمة النقض بأن (إقرار المحجور عليه لسفه بالتنازل عن الأستئناف الصائر منه بعد تسجيل طلب الحجر (لا يعند په) برصف خضار صنرر محض (طعن مدنى جاسة ٢ / ١١ / ١٩٦٥ ، طعن مدنى جاسة ١٩٢٥ / ١٩ / ١٩٧١ ولا يرفع الحجر إلا (بحكم قضائى). وبه يعود السفيه وذى الفظة (أهلينه الكاملة) .

هو سبب طارىء مؤقت يحول دون مباشرة الشخص التصرفات القانونية بنضه أو بمغرده ولكنه كامل أهلية الأداء وحالاتها أويمة في القانون المدنى المصري . فقد تكون(مادية) ومذالها الغييه وهي طبقا م ٧٤ ق الولايه على المال

- (1) المفتود : (Y) من ايس له محل إقامة معلوم .
- (٣) من كان له محل إقامة مطرم بالخارج راكنه لا يستطيع مباشرة وإدارة أمواله بمصر . (يحتاج لوكيل) وقد تكون (أليعية) ومثالها :
 - (١) العجز الجسماني الشديد .
- (٢) مصاب بماهتين مجتمعتين معا (العاهة العزدرجة) وهذان الإثنين يحتاجان لماعد قضائي يعين بحكم محكمة طبقا م ٧٠ ق ١١٩ / ٧٣ الخاص بالرلاية على العال .

وقد تكون (قانونية) كأن يحكم على الشخص بعةوية جناية ويعتبر خلال مدة وفترة العقوية عديم الأهلية بالنسبة لها وتعين المحكمة قيما عليه لإدارة أمواله . (طبقا م ٢٥ / رابعا عقربات مصرى رقم ٥٥ /١٩٣٧)

الغيسة

(المواد ۱۱۶ – ۱۱۸ تعلیمات شهر ۹۳)

بنسمال ٦٦ : أحول تعيين وكيل عنه وشروطها : -

م ١١٤ تعليمات شهر ٩٣ : نقيم المحكمة (وكيلا عن الغلاب) (كامل الأهلية) متى كان قد أنقصنى (مدة سنة أو أكثر) على غيابة وترتب عليه تعطيل مصالحة : في الأحوال الآتية :

- ١ ـ إذا كان مفقودا لا تعرف حياتة أو مماتة .
- ٢- إذا لم يكن له محل إقامة أو موطن معلوم أو كان له محل إقامه أو موطن معلوم بخارج جمهورية مصر – وإستحال عليه تولى شئونة بنفسة . أو الأشراف على من ينبيه في إدارتها . (م ٧٤ ق الولاية على المال م ١١٤ تطيمات شهر ٩٣)

وإذا ترك الفائب (وكيلا عام) تحكم المحكمة بتثبته متي توافرت فيه الشروط المطاربة في الرصي (م ٧٠ قانون الولاية على المال. م ١١٥ تطيمات في شهر ٩٣)

بنسسد ٦٧ إنتهاء الغية

تنتهى الغيبة :

(١) بزوال سيبها . (٢) أويموت الفائب .

(٣) أو بحكم محكمة الأحوال الشخصية بإعتباره مينا (م ٧٦ ق الولاية على المال ، م ١٦ ق العليمات شهر ١٩٣ ق

المفقسود

(م ٢٢،٢١ ق ٢٠٠ / ١٩٨٥ اغاص بالأحوال الشخصية معلل ق ٣٣ إسنة ١٩٩٢) بنسباد ١٨٨ : أحواله وشروطة :

بحكم (بموت المفقود) الدى يغلب عليه الهلاك -- بعد أربع منوات من تاريخ فقد .

ويعدير المفقود (ميدا) بعد مرور (سنة) من ناريخ فقدة في أحرال: ١- ثبوت أنه كان على ظهر سفينة غرقت.

٧- أو كان في طائرة سقطت.

٣- أو كان من أفراد القوات المسلحة وفقد أثناء العمليات الحربية .

ويصدر رئيس مجلس الوزراء – أو وزير الدفاع بحسب الأحوال – بعد التحرى وإستظهار القرائن التى يغلب معها الهلاك – (قرار) بأسماء المفقودين المعتبرين (أموات) في حكم الفقرة السابقة – ويقوم هذا القرار. مقام الحكم (بموت المفقود) وفي الأحوال الأخرى الفقرة السابق يشار إليها يفوض تحديد المدة التى يحكم بموت المفقود بعدها (القاسنى) على ألا تقل عن (أربع سنوات) – وذلك بحد التحرى بجميع المطرق الموصلة المعرفة ما إذا كان المفقود (حيا أو مينا) وعند الحكم بموت المفقود ~ أو نشر (قرار رئيس مجلس الوزراء أو وزير الدفاع) بإعتباره مينا بالنسبة الما سبق ذكره – تعتد زوجته (عدة الوفاء) مالم تكن قد طلقت منه قبل ذلك رنها بعد الحكم أونشر القرار في الجريدة الرسمية ويراجع بند ٢٩٩ من هذا الكتاب والمواد ٢٠ من هذا الكتاب

والجواب أنه :-

أ- بالنسبة لأموالة التي قسمت بين ورفعه .

يسترد الموجود منها في أينيهم وما يستحق له من أرث مورثه في أيدي باقى ورثته وما يوجد من الرصية في أيدي ورثة المرصي أما ما يستهلكه ماذكروا فلا تمريض عنه لأن يدهم عليه كانت شرعية بموجب الشرع والقانون كذلك حالة تصرفهم فيه بالبيع فلا يرجع عليهم ولا على المشتري لنفس الأسباب سالفة الذكر ب_ وبالسبة لزوجه التي إعدات علمه الوفاه فعود إليه الزوجة في ثلاث أحوال : ~

- (١) إذا لم تكن قد تزوجت بغيره .
- (Y) أو تزوجت بغيره ولكن لم يدخل بها .
- (٣) أو دخل بها مع علمه بحياه العقود وقت العقد أو قبل الدخول طبقا م ٨ق٢٥ / ١٩٣٠ .

أحكام محكمة التقض في الأهلية : -

المنع 116 مدني جديد جاءت بحكم جديد لم يكن مقرر بالقانون المدني السابق ، إذ أرجبت لبطلان التصرف السابق علي تسجيل قرار الحجر أن تكرن حاله العنه شاتمه أو أن يكرن المتصرف السابق علي بنينه منها رعالها بها ، وبناه عليه إذا كان المكم الصادر في ظل القانون القديم قد قضي ببطلان المقد المطعون فيه تأسيسا على إنسدلم إراده المتصرف وقت التعاقد فلا يصحح النمي عليه أنه قد خالف القانون بمقوله أنه أجري أثر قرار الحجر الموقع فيما بعد علي المقد السابق عليه إذ أنه متى كانت الإرادة معامة فإن النصرف يقع باطلا سواء كان قد حجر علي المتصرف أم لم يحجر عليه (طعن مدني جلسة ١٩٩٧/١١/٣٧) فيكرن وقت التعاقد في الحالتين هو المعول عليه لايطال التصرف المسادر قبل تسجيل قرار الحجر (طمن١١٥/٤/٥) ق وجلسة ١٩٥٧/١/٥٠).

٧- الحكم بإبطال تصرف سفية قبل الحجر عليه علي أساس الأحتيال علي القانون لا يقوم إلا إذا تبين أن المتصرف له تعامل مع السفيه وهو عالم بسفهه متواطئا معه في تعامله لتفويت آثار حجر متوقع (طس ١٢٨ /١٨ ق جلسة ١٩٥/٥/١) (طعن ١٩٥ / ١٩٥ ع جلسة ١٩٥٠/٥/١)

٣- العدة بعدم ارادة من يصاب به فتقع تصرفاته باطلة من وقت ثبوته تلك التي تعدم إرادة المعددة وقت مدور التصرف منه وأن حالة العده كلنت قائمة وقت أبرام العدد وإن حكم المحكمة في ذلك صحيح لإلتزامها المبادئ القانونية الخاصة بالأهلية وعوارضها (طعن مدنى جلمة ١٩٥٦/١١/٢٩).

٣- قرار العجر السفة لا يسرى إلا من وقت صدورة ولا ينسحب إلى النصرفات السابقة عليه إلا إذا كانت قد حصلت بطريق النواطؤ والغش والاستغلال (طعن مدنى بجلسة ١٩٨٥/٢/١٣) .

الحجسسر

(المواد ۱۹۱۰) ۱۹۹ تعلیمات شهر ۹۳)

بنسمة ٧٠ : على من يحكم بالحجر ومن يدير امواله وما ترتيبهم ؟

يحكم بالحجر على (البائع) لجنون أوعنه أوسفة أو غفلة :

ولا يرفع الحجر الا (بحكم محكمة) . وتعين المحكمة (قيم) لادارة امواله (م ١١٠ تطيماتُ شهر ٩٣)(م ٦٥ و ١٩٥٧/١١٩ يشأن الولاية على المال) .

لمن تكون القوامة : (١٩٥٢/١١٩) :

تكون القوامة (للأبن البالغ نكر أو أنثى) وعدد التعدد تعين المحكمة أسلحهم عدلاً وكفواً ثم (للأب) ثم (للجد) ثم امن (تختارة المحكمة) ويجوز لها تعيين (الزوجة) لتوافرها لللقة بها خاصة اذا كانت أم لأولادة - ويعد الاب والجد في حالة الحجر للأسباب السالفة الذكر (فيم) لأن الولاية تنقطع بالبلوغ (ولاتتعدد بالحجر) .

التصرفات الصادرة من الأشخاص المطلوب الحجر عليهم:

بنسله ٧٠ : حالتي إيقال طلب الشهر الحاص بالمجور عليهم :

- (١) إذا صدر قرار بتوقيع الحجر (وسجل) طبقا (م١/١١٤ ، ١١٥مدني) .
- (٢) أو قضت المحكمة بمنع المطلوب توقيع الحجر عليه من النصرف وتعيين (قيم) لإدارة أمواله طبقا م ٦٥ من قانون الولاية على المال) فإذا توافر احد هاتين الحالتين يوقف إجزاء طلب الشهر (م١٩٩ تطيمات شهر ٩٣) .

أما إذا إقتصر الأمر على تسجيل طلب الحجر فقط فيسار في الإجراءات مع تضمين مشروع المحرر (بند) بتحمل المتماقدين نتائج الحكم في طلب الشهر .

بنسسك ٧٠ مكرر الأنفار لا يوقف إجراءات الشهر إذا لم يكن مؤيد بالمستندات :

وفى حالة ورود إنذار يسير الى نقديم طلب الحجر على شخص غير مويد بالمستندات (تسجيل طلب الحجر ، صدور الحكم فيه ، المنع من النصرف) وفى هذه الحالة يسار فى الإجراءات مع عمل إقرار منفصل على الورق الأزرق المدموغ من صاحب الشأن يفيد علمة بالأنذار وتحمل كافة النتائج المترتبة عليه (ويلحق بمشروع المحرر كأحد أوراقة) (ح87 تطيمات شهر ٩٣) ويعرض الامر على المكتب قبل التأثير بمقبول الشهر فى حالة وجود مستندات مؤيده .

المساعدة القضائيسة

(المسواد ۱۱۳، ۱۹۳ تعلیمسات شبهر ۹۳)

بنسسله ۷ مكرر ۳ يشترط لتعيين مساعد قضائي إصابة الشخص بعاهتين :
إذا كان الشخص أصم أبكم أو (أعمى أصم) ـ أو أعمى أبكم) وتعذر عليه
بسبب ذلك التعبير عن إرادته جاز المحكمة تعيين (مساعد قضائي) (معارن نياية)
يعاونة في التصرفات (م١١٧ المدنى) (م ١١٧ تطيمات شهر ٩٣) ويكون لها نفس
الحال إذا كان الشخص (مصاب بعجز جسائي شديد) (م ١٩٥٧/١١٩٥) (م١١٧ مدنى)

اذا امتنع المساعد القضائى عن الإشتراك فى التصرف يرفع الأمر المحكمة فإن رأت الأمتناع فى غير مسطه أننت بمساعدتة بالإنفراد فى أبراسة ـ أو عينت شخص آخر كمساعد قضائى فى إيرامة . وإذا وأي السلعد القنبائي أن من تقور وتسنساعدته يعربن أموالة للخطوجاز المساعد رفع الأمر المحكمة . ولها أن تأمر بعد التحقيق (بإنفراد الساعد القصائي) بهذا الممل .

> المحكموم عليمة بعقموبية جدائية (م20رابعا عقوبات ، 1770 تعليمات شهر 97)

> > بنسسد ٧٠؛ مكرر ٤ بالنسبة لأدارة أمواله :

يدرم المحكوم عليه (بمقوية جنائية) (ملبقا لنص م ٢٥ رابعاً عقوبات) من الاارة امواله واملاكة (مدة تنفيذ العقوبة) وبنوب عنه في الادارة (قيم يختاره وتصدق عليه المحكمة) (أو القيم الذي تعينه المحكمة المدنية الكلية التي يقع في دائرتها محل اقامتة أذا لم يخدر أحد) .

أما بالنسبة للتصرف في أمواله قله حق الوقف والايصاء دون قيد وله أجراء جميع التصرفات القانونية (بدون قيم) بشرط الحصول على (اذن المحكمة المدنية).

القرابة النسيية وقرابة المصاهرة

(المواد ۳۵ ، ۳۷ ، ۳۷ ملتی ، م ۲٤٠ مرافعات)

د قرابة النسب ه

بنسسك ٧١ تعريفها : هي رابطة أو قرابة اللح .

أنواعها: تسمان هما

١ ـ قىرابىة مباشىرة :

أو قرابة الاولاد أو قرابة الاصول والفروع أو هي (الصلة بين الاصول والغروع) .

والاصل : هو ما ينزل منه الشخص (أب) .

والفرع : هو ما ينزل عن الشخص (ابن)

حساب درجة القرابة الماشرة:

هو تسلمل كل فرع درجة دون حساب الأميل .

فيأخذ الدرجة الأولى : كل من الآب والأم والابن والبنت .

ويأخذ الدرجة الثانية : الجد والجدة ، وابن الابن أو البنت ، وبنت الابن أو البنت والأخت . فهو (فصل بين الطبقات) .

ميائرة ١ - جد (لايسب) ٢ - آب (١) ٣ - اين (١)

٢ ـ قرابة الحواشي :

تجمع الشخصين (أصل مشترك) (كألاب) دون أن يكون أحدهما فوع للآخر (كالآخ وأخية) وتتحدد بعدد الفروع التي تمل كل شخص بالأصل المشترك، مع حساب كل شخص منهم درجة دون حسبان الأصل المشترك فالأخ (درجة ثانية) وأبن الأخ(درجة ثالثة) وابن المع أو الخال (درجة رابعة)

> حواشی أسان مشترك لایحتسب أب (۲) \rightarrow (۳) عم † \dagger این (۱) (3) این عم

> > بنسب ٧٧: قرابسة المساهرة

هى التى نقوم (بعد زواج) بين أحد الزوجين واقارب الزوج الآخر واكنها لا تربط (أقارب كل من الزوجين) بعضها بيعض ، ولكن (صلة الزوج بزوجته) (صلة زرجية) وليست (مصاهرة) فهى قرابة تنشأ بموجب تصرف قانونى لا يكون الفرض منه انشاء القرابة ناتها وهى قرابة مؤقة تزول بالطلاق أو الوفاة فلا يثبت بها أرث ولا تقوم بها نفقة ولا يترتب عليها بالزوال أى تحريم فهى قرابة أعتبارية أثرها وقى (طعن ٢٩١٩/ ١٠ جلسة ١٩٥//١/١٢) .

حساب درجة قرابة المصاهرة :

هو نف حصاب درجة قرابة النسب . فالزوج قريب من الدرجة الأولى (لحماة وحماته) (أى اب وام الزوجة) وقريب من الدرجة الثانية لشقيق الزوجة (اخوها) وقريب من الدرجة الثالثة (لعم الزوجة) وقريب من الدرجة الرابمة(لابن عم الزوجة).

بنسم ٧٣ : آثار القرابة ودرجاتها :

 ا ــ بحسب مركزه في الاصرة : فاذا كان (أبا) له حق التأديب والتزيية والولاية على أولادة . والمزوج على الزوجة (حق التأديب والطاعة والانفاق) والزوجة على الزوج (الطاعة والقرار في الزوجية) .

٢ ـ مالية : (كحق الارث ، وحق الحضانة ، وحق النفقة)

استحقاق النفقة : فالشخص المحتاج غير القادر على الكسب وله أقارب قادرين يقع واجب الانفاق على اقربهم درجة اليه ، فإن (تساووا) في الدرجة كانت نفقتهم عليهم (بالتساوى) ، ولكن يلاحظ أن نفقة المحتاج (لاتجب) على الحواشي في حالة وجود فرع أو اصل قادر على الانفاق عليه ، مع ملاحظة : أن قربة المصاهرة (لا نصح سببا) لوجوب نفقة الاقارب في القانون المحنى وقانون الأحوال الشخصية .

٣ ـ موانع الزواج : فيحرم على الزوج التزوج بأصول (١) زوجته وفروعها (٢) (كأم الزوجة وفروعها (٢) (كأم الزوجة وينتها) وفرع أبوى الزوجة (أخت الزوجة) وفروع اجدادهم (وجداً الزوجة (بمرتبة واحدة) (العمات والخالات فقط) . فهناك اذن حالات تحريم مؤيد اى أم وينت الزوجة ، وزوجة الابن ، وابن الابن وان نزل.

أما حالات التحريم المؤقت : فهى الجمع بين الاختين ، أو بين الزوجة وعمتها أو خالتها .

علم جواز الشفعة : بين الاصول والفروع ، أو بين الزوجين ، أو بين الاقارب حتى الدرجة الرابعة والأصهار حتى الدرجة الثانية (م ٩٣٩ مدنى)

 عدم جواز رجوع الواهب في هيته : اذا كانت لذى رحم محرم ، أو من أحد الزوجين للآخر حال قيام الزوجية (م٥٠٥ منني)

 ت عدم جواز الحكم بالتعويض الا : للازواج أو الاقارب حتى الدرجة الثانية عما يصييهم من (ألم) من جراء موت العصاب (م٧٢٧مني)

٧ - جواز رد الخبير اذا كان قريب أو صهر حتى الدرجة الرابعة لأحد الخصوم
 (م١٤١ إثبات) .

⁽١) حتى وأو لم يدخل بالزوجة .

⁽٢) ولكن يشترط للتحريم بنت الزوجة الدخول بأمها .

- (A) عدم جواز سماع القاصني الدعوى إذا كان قريب الخصوم حتى الدرجة الزابعة (مَا \$1 مرافعاتُ) .
- (9) حق المقيم مع المستأجر في الحلول محله إذا توفي أو ترك الشقة سكنة بشروط ثلاثة هي :
 - (أ) الاقامة منه (منة على الأقل) قبل الوفاة أو الترك بصفة مستمرة مستكرة •
- (ب) أن يكون قريب حتى الدرجة (الثالثة) نسبا وليس مصاهرة (م٢٩ق)
 (١٩٧٧/٤٩)
- (ج) عدم احتجاز أكثر من مسكن آخر في نفس البلد بدون مقتص (م٢٢ق ١٩٧٧/٤٩) الخاص بإيجار الاماكن).

هذا وقد ذهبت (محكمة النقض المصرية في العامن ٢١/٢١٩ ق جلسة ١٩٥/١/٢٦ الى عدم أمتداد عقد الايجار للاقارب بالمصاهرة اذا انفصات الملاقة الزوجية بالطلاق وانتهت بالوفاة ، لانها (قرابة أعتبارية) لا يثبت بها ارت أو تقوم بها نفقة ولا يترب عليها بعد زوالها أي تحريم فيشترط للامتداد أن تكون العلاقة الزوجية مستمرة .

حتى جاءت (المحكمة الدستورية العليا) وحسمت هذا الموضوع فقصت في التضيية حدد التصوية المرضوع فقصت في التضيية رقم ٩/٦ ق ٩/٩٥/٣/١ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ١٩٩٥/٤/٦ الخاص بأيجار الاماكن فيما تضمنه من (أستمرار عقد ليجار المسكن عند ترك المستأجر الاصلى له لصالح اقارية بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين اقاموا معه في العين المؤجر - مدة سنة على الاقل سابقة على ترك العين أو مدة شغلة لها أبهما أقل) .

١٠ ـ الوكالة في أعمال الشهر العقارى ومياشرة اجراءته: امحام ، أو وكيل
 أعمال مرخص ، أو قريب حتى الدرجة الثالقة (م ٥٠٥ تطيمات شهر ٩٣) .

 ١١ - حق المصور أمام المحكمة المرافعة : المحامين ، ازواج الخصوم المتقاضين وأقاريهم واصهارهم حتى الدرجة الثالثة (م٥٠ تطيمات شهر ٩٣).

١٢ ـ عدم جواز مباشرة الموثق بالشهر العقارى توثيق محرر أو التصديق عليه سواء كان خاص به شخصيا أو تربطة بأصحاب الشأن صلة قرابة أو مصاهره حتى الدرجة الرابعة ولا ينطبق هذا الشرط: على (الوكيل) عن الاطراف في المحرر أو

التوكيل (م ¢ مِن اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ معدل بالقانون ١٩٧٦/١٠٣ مُح؟٢ تطيمات شهر ١٩٩٣ .

 ١٣ لا يجوز رد الشاهد ولو كان قريبا أو صهرا لأحد الخصوم إلا أن يكون غير قادر على التمديز (لهرم أو حداثة أو مرض) (م ٨٢ق ١٨/٢٥ الخاص بالاثبات) .

18 ـ عدم جواز سماع شهادة الزوج على زوجته ، والأصل على فرعة أو المكس ، وصحاحب العصل على عاملة أو المكس (طعن ٢٩-٥٠) ق جلسة المكس ، وصحاحب العصل على عاملة أو المكس (طعن ٢٩-٥٠) ق جلسة ١٩٨١/١١/١٤ وقصنت محكمة النقض في الطعن ١٩٩١/١١/١٩ وأن (شهادة القرابات بعضها لبعض (مقبوله) عدا الأصل لفرعه والفرع لأصله ، وأحد الزوجين الصاحبة) وقصنت محكمة النقض في الطعن 194/١٤/٥ ق جلسة ١٩٦٣/٦/١٧ بأن (القانون لم يجعل صلة القرابة بين الشاهد والمشهود له سببا لعدم الأخد بشهادتة حتى ولو كان الشاهد (شقيقاً للمشهود له).

المشترك و أمل مشترك الاسرة أن يجمع بين الشركاء (أصل مشترك) على الأقل (طبقا نصل م ٩ مدني) وبناء على ذلك في خرج من نطاق هذه الهادة (الاصهار).

تعسليسل الطسلسب^(۱) (م ۲۸ تعليمات شهر ۱۹۹۳)

بنــــد ٧٤ أحــوالـة :

يقبل تحديل الطلب في (أي مرحلة من مراحلة) بموجب (النماس مستوفي الدمغة) بدون حاجة لتقديم طلب جديد يرسم جديد في الأحوال الآتية:

- (١) إذا اتحد أطراف الطلب والعقار وقدم التماس (بنغيير موضوع الطب) في الأحوال الآنية :
 - (أ) من تعلقد رضائي إلى دعوي صحة تعلقد أر إلى حكم صحة تعلقد أر المكن .
 - (ب) من دعوي صحة تعلقد إلى حكم صحة تعاقد أو العكس.
 - (ج) من دعوي ثبوت ملكية إلى حكم ثبوت ملكية أر المكس.
 - (د) من دعوي صحة تعلقد إلى دعوي ثبرت ملكية أو العكس .
 - (هـ) من إختصاص إلى تنبيه نزع ملكية أو العكس.

(١) يتلاحظ : أن تعديل الطلب واستداده واستخراج مموره رسمية من كشف التحديد المسلمي بجوز لجراؤه
 في آيه مرحلة يكون عليها الطلب .

- (٢) قصر التعامل على (جزء) من العقار محل الطلب (١) .
- (٣) إدخال بأنعين أو مشترين جدد عن ذات عقار التعامل .
- (٤) إذا تبين من كشف التحديد المساحي رجود زيادة في المسلح عن الوارد بأصل الطلب في حدود المسموح (٣٪) بشرط (عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار أو عدم وجود تعد) وقدم التماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد المساحي .
- (0) إذا كان التصرف في المقار المقدم عنه الطلب يستلزم القانون اشهره إتمام إجراء سابق عليه (كشهر حق الإرث – شهر الغاء الوقف – شهر (أبلوله حق الإنقاع إلى مالك الرقبة لوقاه صاحب حق الإنتفاع) لكي يتصرف في كامل ملكة العقاد .
 - (٦) الخلاف في رقم القطعة بالطلب عن وارد كشف التحديد إذا لم يترتب عليه حدوث تغيير بذاتية العقار (كتاب دوري ٨٩ / ١٩٩٥).
- (١) ألا يزدي التعديل لا يجاد حالة تزاحم (تعارض) لم تكن موجود مع المطابات اللاحقة .
 - (٢) عدم سقوط الطلب بفوات مدة السنة المقررة لقيامه .
 - (٣) أن يكون التعديل غير جوهري .
- (٤) إنمامه في ذات الشكل الذي تم فيه المحرر الأصلى (رسمى أو مصدق عليه).
- (٥) إذا قصد بالتعديل (تغيير الثمن) الوارد بالطلب بالزيادة ، فإذا كان التعديل بالنقصان فلا على الأمر شيء سوي إخطار مكتب الشهر والتفتيش المالي بالمصلحة (المكتب الرئيسي) بهذا التعديل . أما إذا كان الثمن راجع إلى تعديل الحصة بالنقسان فلا يلجأ إلى إجراء الإخطار المشار إليه .
 - (٦) إتمام الصفقة في حالة وفاه البائم أو المثتري .

 ⁽١) منشور فنى ١٩٩٣/١٧ : ويلاحظ أنه إذا اقتمني تحديل الطاب الإنتقال العليمة يطالب معلجب الشأن
 (برسم إعادة المعاينة)

بنسسل ٧٦ أحوال تقديم طلب جديد برسم جديد ي

(١) خروج مشتري أو بائع

(Y) الخطأ في إسم البشتري بالطلب أما الخطأ في أسم البائع فيازم تقديم
 التماس بتصحيحة ملاام أن اسمه ورد صحيحا بسند الملكية .

(٣) إِنَا أَعْلَى كَثَفَ التحديد المساحي زيادة في مسلح العقار عن الحد المسموح (٣ ٪) بشرط عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار أو حدوث تعد .

 إذا أريد بالتعديل زيادة عدد الشفق (الزيادة قيمه القرض) أو زيادة عدد أدوار المقار عن المتمامل عليه أو زيادة حصة العلمل أو زيادة عدد المقارات بالطاب.

(٥) مقرط طف الشهر بمرور مدة المنة المقررة لقامه .

(١) تغيير شكل العقد من عرفي مصدق عليه إلى رسمي موثق أو العكس.

(٧) قيام حالة تعارض .

(٨) عدم إنحاد أطراف المحرر والعقار .

 (٩) حدوث (تغيير في ذاتية العقار) في حالة كتابة بيانات العقار بالطلب (الناحية والقسم ؛ والحرض والقطعة ورقم العلك) (١) وظهر من العماينة أن البيانات بالطلب تخالف الطبيعة والواقع .

(۱۰) إدخال قطع جديدة في التعامل حتى ولو لم تؤدي إلى زيادة في المسطح المتعامل عليه . ولكن يلاحظ أغه إذا أغفل ذكر حق إرتفاق بالطلب (مبق إنشاؤه) بمحررات مشهرة يقدم إلنماس مستوفى الدمغة بإضافته الوارد بطلب الشهر . مادام يقضى الأمر (شهر إنشاؤه) أما استبعاد حق إرتفاق من التعامل فيكون بموجب التماس بتحيل طلب الشهر .

(۱۱) حالة تقديم طلبات أو أكثر بخصوص محلات أو شقق في عقار وتم فتحهما على بعض لتكون تحديد واحد بالطبيعة ، هنا تغير المسطح والوصف والحدود والأطوال فلا بجوز ضم الطلبات وادماجها في طلب ومشروع محرر واحد وإنما يازم تقديم طلب جديد برسم جديد بالمسطح الجديد والحدود والإطوال الجديدة والوصف الحديث .

⁽۱) فإذا مدث خطأً عنى نكر أسم الحوص أو رقم القطعة أو رقم الشك ولكن إنسابقت المحرد الواردة والسلف. على المحرد الواردة بكثف التحديد فلا يخبر نكك تغيير عنى ناتية المقلو رغم خطأ مساحب الشأن ولا بطالب في هذه المالة وتقدم طلب جديد (كتلب درري المسلمة برقم ١٤٢ تاريخ/١/١٧/١٨).

التنساؤل عن طلب الشهيسو م ۲۹ تعليمات شهر ۹۳

بتنسط ٧٧ : يلزم في الطلب الرضائي :

ترفيع (جميع) الاطراف (باتعين ومشترين) أمام رئيس المأمورية (بدون تصديق على التراقيع) بعد التحاق ان شقصيتهم . أما من يتعذر حصوره أما ارتيس المأمررية ، في التعلق (بأقرار مصدق عليه بالتنازل) .

وبالنسبة للطلب غير الرضائي (كحكم مثلا)

يكتفى بقبول التتاوّل من الصادر لصالحة الحكم.

التعــارض

(م ٢٣ ق ١١٤ / ١٩٤٦) المسواد ١٢٠، ١٢٥، ١٢٥، ٥٤١-٥٤١ ٥٥٥٠ تطيمات شهر ٩٣) (م ١٦ من اللائمة التتفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦)

بنسل ٧٩ما يشكل حالة التعارض:

(1) الدعوي – وحكم مرسى مزاد جبري - الإنتاد ، عدا إنتار الشفعة إذا تم فيه إختصام جميع أطراف الطلب السابق في الإعلان أو الدعوي (طبقا م الا تم فيه إختصام جميع أطراف الطلب السابق في الإعلان أو الدعوي (طبقا م الا تمارمات شهر ١٩٣٣) ، أما الحجز الإداري فلا يشكل تمارض لأنه من الديون العامة الممتازة للدولة (م ١٣٥٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) وأما إشهار حق الإرث فيرتب (تعارض شكلي) لا يترتب عليه (أثر موضوعي) لأنه ليس تصرف قاتوني وإنما هر إجراء يتطلبه القانون من الوارث قبل التصرف فلا تقور فيه حالة التعارض (1)

 ⁽¹⁾ وقبل مشكلة. التعارض فيه يعمل إلعمان بإسرار النقلب اللاحق عليه بإعجاز أنه مقد ملكية النقلب السابق وعدد شهر النقلب السابق يعمل إلعمان بإسعباد إشهار حق الإرث اسبق تسجيله .

(٢) تقديم طلب بحصة شائمة في عقار – مع وجود طلب آخر سابق مقدم عن نفس المقار ولكنه خلص بحصة محددة مغززة (كشقة مثلا) وذلك الأن التصرف بالمشاع بنصب في نفس الرقت على ذات الجزء المغزز موضوع الطلب الآخر.

بنسسة ١٨ كيف يمكن تلافي حالة التعارض:

- (1) اما بتقديم التماس من العسادر لمسالحة التعامل في الطلب السابق (كما في حالة التعامل علي شقة مثلا) بالسماح بامرار الطلب اللاحق (كما في حالة التعامل على حصة بالمشاع في عقار بغض النظر عن كونها تمثل شقة) قبله . وتظهر أهمية هذه الحالة أيضا في حالة ما إذا كان الطلب اللاحق (سند العلكية) الطلب السابق ..
- (۲) أويتقديم التماس من الممادر لمسالحة الطلب السابق (المتعامل علي شقة بجمل تعاملة حصة بالمشاع (مادامت الملكية تسمح وكانت في حدود ٢٤ ك) .
 - (٣) أر بسرعة إستيفاه (الطلب السابق) (مستندانة وليقافاتة)
 ليسمح (الطلب اللاحق بالسير في إجراءات شهره).
- (٤) تلافي سقوت الطلب (بصل امتداد له) قبل السقوط بـ 18 يوم علي الأخذ نفس أسبقية الطلب (الموشك علي السقوط) وتظهر أهمية ذلك أنه الأخل فياك طلب لاحق عن نفس العقار (وكان موضوعة تصرف أخر عن نفس العقار (وكان موضوعة تصرف أخر عن نفس التعامل) فإذا عمل تجديد الطلب السابق بحد سقوطه سقطت أسبقيته الأولي ويأخذ أسبقية جديدة تكون من يوم قيدة بدفتر طلبات الشهر ، ويأخذ مرتبة لاحقة للطلب الذي كان لاحقا عليه فإذا ما تم السير في إجراءات هذا الأخير وشهر أدي الشاب الذي كان لاحقا عليه فإذا ما تم السير في إجراءات هذا الأخير وشهر أدي

بنسسك ٨١ أحوال عدم قيام حالة تعارض :

 (1) إذا كان بين نفس أطراف عقار النعامل (إتحاد أطراف الطلبان السابق و لللاحق أو كانت الطلبات مقدمة من متصرف واحد في حدود ملكينة الني تسمع بذلك.

- (٢) إذا قدم أصحاب الشأن في الطلب السابق (الثماس) بأمرار الطاب اللاحق له (قبله)
- (٣) إذا كانت الطلبات المقدمة عن نفس عقار التعامل (حصص بالمشاع) في حدود الـ ٢٤ مادامت العاكمية تسمع .
- (٤) إذا تصنعن أحد الطلبات القائمة عن نفس المقار مجرد (شهر حق الأرث) فقط بإعتبار أنه (إجراء شكلي) لا يترتب عليه أنر موضوعي (وإجراء) يستازمه القانون على الوارث قبل النصرف وليس (تصرف قانوني) .
- (°) (تنازل) نفس الأطراف عن أحدا الطلبين رتوقيعهم جميعا بمحصر مؤرخ .
 - (٦) (سقرط الطلب السابق) المقدم عن نفس المقار بين أطراف مغايرين.
- (٧) إذا تم إختصام جميع أطراف الطلب السابق المتعارض (كما في حالة انــذار ودعـوي الشفعة) (منشــور فني ٢٥ / ١٩٨٤ ،م ٣٥ تعليمات شهر ٩٣)
- (^) إذا كان الطلب المتمارض من (أوراق الأجراءات) ولا يترتب عليه أضرار بحقوق الغير (عد ذلك تعارض شكلي) لا يرتب أثر موضوعي ومثاله : إشهار حق الإرث المقترن بتصرف مادام عن نفس العقار وبين نفس الأطراف ذلك أنه ليس تصرف قانوني وإنما هر (إجراء) يتطلبه القانون من الوارث قبل إجراء التصرف (طبقا م ١٣ قانون 19٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر).
- (٩) إذا سبق طلب الحصول علي (أمر اختصاص) طلب نسجيل (حكم مرس مزاد) (١) عن ذلك العقار. ذلك لأن قيد حق الأختصاص لن يكون (حجة) على الراسي عليه العزاد طبقا لنصم ٦٩٦ مرافعات حتي لو قيد الحق قبل تسجيل حكم مرسي المزاد بإعتبار أن المقار يعد محجوز من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية فلا يحتج بأي حق عيني عقاري (لاحق) عليه تسجيل (تنبيه نزع الملكية) على الراسى عليه المزاد ، ولكن يحتمل (الأمنرار بحق طالب الحصمول على أمر الإختصاص في حالتين : -

⁽١) الدرجع في أحكام الشهر الطّاري طبعة ١٩٦٧ للأستاذين محب زكي ، محمد فؤاد غالي

أ – إذا سبل حكم مرصي العزاد (قبل) قيد حق الأختصاص (اعتنع) قيد الأخير لخروج العقار من ملك الدين وإنتقال العلكية الراسى عليه العزاد ، وأصروف أن العكية تبحث في حاله طلب شهر قيد حق الأختصاص .

ب- تأثر مركز الدائن القانوني الذي قيد حقة اذا حكم بإلغاء حكم مرسي العزاد لأنه في إعادة إجراءات التنفيد يازم (إعلانه بها) وإعتباره طرفا فيها . معشور في ١٩٧١/٢ / بـ

يمتنع شهر المحرر اللاحق المتطوض مع (محرر سابق تم شهره) حتى يتم إلغاء شهر المحرر السابق رصناءًا أو قصناء ، وشهر المند الذي تقرر بمرجبه هذا الألفاء بالطريق الذى رسمه القانون لأن شهر المحرر السابق يعنى خروج الملكية من حرزة صاحبها الأسيل وإنتقالها للسادر لصالحه المحرر السابق طبقا لنص م ١٦ من اللائمة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر ١١٤ / ١٩٤٦ معدل بقانون ٢٥ / ٧٦ منشورفي ٤ / ١٩٤٤

عدم جواز شهر حكم صحة التعاقد عن أعيان خرجت من ملك المحكوم دهم .

بنسسة AY : حالات التعارض في مراحل مرور الطلب من المأمورية حتى شهره بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر : -

بئسك ٨٢ مكور ١ : تعارض طلبات الشهر --

مراعاه الأسبقية في بحث طلبات الشهر يو (م ٣٣ تطيمات شهر ١٩٩٣): ~

إذا قدم المأمرورية (أكثر من ملك) في شأن (عقار واحد) يجب أن تبحث هذه الطلبات رفقا (لا سبقية تدوينها) في الدفتر المعد لذلك ، وأن تنفضي بين اعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك (فدرة معادلة) الفترة الذي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما على ألا تجاوز هذه الفترة (منبعة أيام) وتحلسب هذه الفترة من (تاريخ الأرمال).

ويستبعد اليوم الأول لتسليم الطلب ولا يصناف (ميماد مسافة) .

م ۲۹ علیمات شهر مقاری ۹۲

يقرم الدراجع الهندسي بالدأم ررية بعمل (اليحث الهندسي) من واقع استمارة التغيير الدرجودة بالدكتب الساحى الدابع المأمورية والذي تقيد به جميع الطابات الدخيمة عن عقار التعامل ويكون ذلك على ظهر كشف التحديد السباحي (إستمارة ٢٠٠ مساحة) أو ررقة مستقلة مرفقة به إذا كانت الطلبات المقدمة عن عقار التعامل عديدة وكايرة لا تتسم لها مساحة ورقة كشف التحديد .

ويتم التأشير من الموظف الذي بمهنته دفتر طلبات الشهر (بخانة الملاحظات) بالدفتر (قرين) الطلبات المتعارضة بقيام التعارض .

م.٤ تعليمات شهر ٩٣ :

يقوم (مكتب الشهر) فور اصدار قرارة باسقاط اسبقية الطلب السابق غير المستوفى باعادة جميع لوراقة الطلبات اللاحقة عليه الى مأمورية الشهر المختصة مرفقاً معها (سعورة من قرار اسقاط الاسبقية) لتتولى (المأمورية) ابلاغ القرار لجميع اطراف الطاب (فنى ١٨/١٨) واعادة الطلبات اللاحقة لاصحاب الشأن . وتقوم المأمورية باخطار المكتب بما نم في هذا الموضوع .

م١٤ تعليمات شهر ٩٣ :

يحفظ بكل مكتب (أصول) قرارات اسقاط اسبقية الطلبات بأرقام معاسلة .

م ٤٣ تعليمات شهر ٩٣ :

يراعى فى حالة التزاحم (التمارض) وجوب اتباع طريقة واحدة فى تسليم اخطارات القبول سواه كانت باليد أو بطريق البريد مع مراعاة أنه فى حالة تسليم اخطار القبول (باليد) فى الطلب السابق ولم يتقدم صاحب الطلب اللاحق الاستلام اخطار قبوله يجب على المأمورية ارسالة بالبريد بخطاب مسهل بطم الوسنول على عنوانة المبين بطلب الشهر .

م۱۲۵ تعلیمات شهر ۹۳ :

المفاصلة بين سندات الملكية الله من اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص تنظيم الشهر . الخاص تنظيم الشهر . اذا تبين المأمررية (تعارض) مستنات الملكية المقتمة في طقب الشهر مع مستنات (الملك الحقيقي) يعرض الامر على مكتب الشهر مشفوعا بالرأى لاجراء المفاعلة بين هذه المستنات .

بشنسال ٨٦ مكرز ٢ تعارض المشروعات بالمأمورية :

م 49° تعلينمات شهر 9° : (مراعاة الاسبقية في التأشير على مشروعات المحررات بصلاحتها للشهر .

اذا قدم المأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار وجب أن تنقضى بين أعادة مشروع المحرر الصادر مؤشرا عليه (بصالح الشهر) واعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك (دفتر معادلة للفنرة التي تقع بين ميماد بكرن كل منهما في دفتر أسبتية مشروعات المحررات المراد شهرها على الا تتجاوز (خمسة أيام) (١) تحسب من تاريخ الأرمال .

م \$4\$ تعليمات شهر ٩٣ : (تسليم مشروعات المحررات المتعارضة):

يراعى فى حالات النزاحم (التمارض) اتباع طريقة واحدة فى اعادة مشروعات المحررات سواء كان ذلك باليد أو بطريق البريد ويراعى أنه فى حالة تمليم مشروع المحرر السابق باليد لصاحب الشأن ولم يتقدم صاحب الشأن عن المشروع اللاحق لاستلامة فى الميعاد القانونى ٣ يوم يجب على المأمورية ارسالة اليه فى عنوانة المبين بمشروع المحرر بخطاب مسجل بعلم الوصول .

م٤٩٧ تعليمات شهر ٩٣ :

يخصم بكل مأمورية شهر دفتر (للطلبات والمشروعات المتعارضة) يقسم بحسب الناحية والقسم ندون فيه بارقام مسلسلة جميع الطلبات المتعارضة التي لم يمر (٣٠يوم) من ناريخ سقوط الطلب دون أخطار من المكتب بشهرها .

م ٤٩٨ تعليمات شهر ٩٣ :

تؤشر المأمورية على مشروع المحرر الخاص بالطالبات المتعارضة (اللاحقة) بالمداد الاحمر في مكان ظاهر من المشروع بوجود التعارض مع نكر رقم الطلب أو ألطلبات المتعارضة السليقة وتاريخ التأثير على مشروعاتها (بصالح الشهر) وتاويخ تسليم هذه المشروعات الصحابة أو تاريخ ارسالها اليهم بالبريد.

م ٤٩٩ تعليمات شهر ٩٣ :

اذا كان مشروع الطلب السابق المتعارض لم يقدم المأمورية فيكلفى بذكر رقم هذا الطلب على مشروع الطلب اللاحق مع الاشارة الى عدم تقديم مشروعه للمأمورية .

م ۵۰۰ تعلیمات شهر ۹۳ :

تخطر مأمورية الشهر المكتب الذى نتبعة بمرجب كتاب مسجل عن كل طلب جديد يتمارض مع طلب سابق خرج مشروعة من المأمورية ولم يؤشر عليه بوجود تمارض طالما لم يمضى (شهر) على سقوط الطلب السابق ولم تواف المأمورية بما يفيد شهرة وذلك فى نفس البوم الذى تشهر فيه حالة التمارض ويذكر بذلك الإخطار رقم الطلب السابق ورقم مشروعه وتاريخ تسليمة باليد أو ارسالة بالبريد لصاحب الشأن ويجب مراعاة اعادة أخطار مكتب الشهر بمجرد تسليم أو أرسال مشروع الطلب الجديد (صالح الشهر) الى اصحاب الشأن.

بسبد 4 / مكررة : التعارض بمرحلة الاستقبات بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر : م 251 تعليمات شهر 97 : (دفتر المحررات الموقوفة والمتعارضه) .

اذا أوقف شهر محرر بالمكتب لسبب قانونى فنى أو مالى يقيد فورا بدفتر المحررات الموقوفة والمتعارضة ويشطر صاحب الشأن باستيفاه التنقض بموجب خطاب مسجل بطم الرسمول خلال (10 يوم) والتنبية عليه بأنه فى حالة عدم أستيفاه مشروعه خلال المهلة المحددة سيقوم المكتب بشهر المحرر المتعارض معه الذي يقدم له ، ويجوز لامين مكتب الشهر منح مهل اخرى وفى حالة أنقضاء المهل المعلوحة دون استيفاء يقوم المكتب بأصدار قرار اسقاط الاستقية.

م ۵۶۲ تعلیمات شهر ۹۳ :

اذا كان سبب الايقاف راجع (لخطأ مادى) من موظفى المأمورية المختصة يعاد المحرر فورا الى المأمورية لتصحيح الخطأ ويعاد لمكتب الشهر على وجه السرعة ولا يجوز شهر المحرر المتعارض معه الا يحد تمام التصحيح.

م47 مايمات شهر 47 -:

على قسم المراجعة القنيّة بمكتب الشهر عند شهر أي محرر صرورة الرجوع لدفتر المحررات المتعارضة لكناًكد من عدم وجود تعارض سواء بأخطار من المأمورية أو محرر متعارض سبق ليقافة بقسم العراجعة الفنية بمكتب الشهر.

م££0 تغليمات شهر ٩٣ :

فاذا اتصنح (رجود حالة تمارض) يرجع لدفتر الدركة والاسبقية ودفتر التمارض لاتباع الآتي :

١ - اذا التمنح من الرجوع التفترين عدم وجود محرر متمارض (يشهر)
 المحرر اذا كان (مستوفيا) فاذا ارقف يدون ذلك بدفتر المحررات المتمارضة وينوه بذلك بدفتر الأسبقية .

٧- إذا سبق تقديم محرر متمارض لقسم المراجعة الفنية قأما أن يكون قد اوقف أو تم شهره ، فإذا لوقف فيجب عدم شهر المحرر التالى الا بعد اعمال قواعد المفاصلة بين المحررات أما اذا كان قد تم شهره وكان (ناقلا الملكية) وجب على المكتب الامتناع عن شهرالمحرر اللاحق لخرج الملكية واستنفاذها وذلك لانتقال الملكية للمشترى الأول من وقت شهر محرره ، وذلك مالم يلغ المحرر السابق الذى تم شهرة بموجب (حكم محكمة نهائى) والتأشير به هامثيا على هامن المحرر الملفى قصائيا بهذا الالفاء فحينتذ يجوز شهر هذا المحرر اللاحق (م٢/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر ١٩٤٦/١١٤ .

بنسل A7 مكور. ٣ " معارض الاصبقيات بقسم المراجعة الفنية في حالة الشهر المؤقَّّت : م 000 تعليمات شهر 1997 :

لا يجوز للمكتب شهر محرر الطلب اللاحق المتعارض الا بعد انقصاء (مهلة الد ١٠ يوم) (١) المحدد لشهر محرر الطلب الاسبق السادر بشأنه قرار سقوط الأسبقية (شهر مؤقتاً) مالم يتم ذلك الشهر المؤقت خلال المهلة المشار اليها .

 ⁽١) يلاحظ لختلاف مهاة العمارض بالمأموريات ويقسم العراجمة القدية عنه بالنسبة الشهر المؤقت ففى
 الأولى المهاة هي ١٥ يرم وفي القهر المؤقت المهاة هي ١٠ يرم _

إسقاط الأسبقية (م 26 ق 116 / 1957)

بنسساد ٨٣ من مني يصدر قرار بإمقاط أسبقية الطلب السابق ؟

ج/ إذا لم يستوف الطاب السابق أوراقة خلال المهله المحددة له بموجب أخطار بخطاب مسجل بعلم الوسول ؟ .

م ۲۷ تعلیمات شهر ۱۹۹۳ :-

إذا لم يتيسر اتمام الإجرامات الخاصة بالطلب الأسيق لوجود نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق يخطر صاحب الشأن بخطاب مسجل بطم الوصول بإستيفاه المطلوب خلال (١٥ يرم) من تلريخة وإلا برفع الأمر لأمين مكتب الشهر الذي تتبعه المأمورية لأصدار (قرار مسبب) أما بسقوط أسيقية الطلب غيرالمستوفي أو يرف إجراءات الطلبات التالية حسب مقتضيات الأحوال .

ويراعي (عدم وقف) إجراءات الطلبات اللاحقة إلا إذا قدم صاحب الطلب السابق (عذر) يبرر عدم إستيفاء طلبه في مهلة الـ١٥ يوم المطاه له بواسطة المأمورية)

م ۲۸ تعلیمات شهر ۹۳ : - (فی۱۳ / ۷۹)

في حالة عدم استيفاء الطلب السابق أوراقة خلال المهلة المحددة له تعرض جمدع مستندانة ومستندات الطلبات اللاحقة له علي مكتب الشهر لكي يتمكن (في ضوء العرض) من إنخاذ قراره إما بوقف التأشير على الطلبات اللاحقة المتمارضة أو سقوط أسيقية الطلب السابق غير المستوفي .

وقد أورد المنشور الغني ١٩٩٦/١٠ : بأنه في حالة عدم إستيفاء صاحب الشأن طلبه بخصوص الحضور المكتب الهندسي المساحي الإرشاد خلال عشرة أيام من تاريخه وقيد الأسبقية بالمراجع المساحية ، فإنه يجب في هذه الحاله إعمال قواعد النمارض وإسقاط أسبقية الطلبات التي لم تحرر كشوف تحديدها وذلك إذا قدم عن عقار التعلم أكثر من طاب التحقق من جدية أصحاب الشأن وضمانا التحقيق المطالة - وتعميل المقصر تبعه تقصيره وتقاصة أو إيطاء، عن تقديمه .

م ۲۹ تعلیمات شهر ۹۴ :

قرار سقوط أسبقية الطلب السابق (نسبي) قاصر علي الطلب السابق غير المستوفي ولا يمتد إلى الطلبات اللاحقة المتمارضة ممه ، ويكرر نفس القرل في حالة وجود أكثر من طلبان متمارضان .

ويلاحظ : - أن حالة إسقاط الأسبقية تنقرر بمناسبة تقديم طلبان أو أكار عن عقار التمامل (أي في حالة التعارض) قإذا كان الطاب السابق غير مسنوف واللاحق مستوف جاز للاحق أعمال قواعد الأسبقية وأخطار المأمورية احساحب الطلب السابق بأنه إذا لم يستوف مستنداته خلال خمسة عشر يوما من تاريخه ستقرم المأمورية برفع الأمر لأمين مكتب الشهر لإصدار قرار مسبب بإسقاط أسبقية الطلب السابق رالسير في إجراءات الطلب اللاحق غير أنه عملا يعطى صاحب الطلب السابق مهله أخري (١٥ ورم) و وحدها يصدر أمين المكتب قرار بإسقاط الأسبقية إنا الميتوفاء النقس في الطلب السابق .

وقد سألني سائل هل وجود عقد مشهر علي كشف التحديد المساحي يشكل تعارض مع الطلب القائم المراد شهره؟

والجواب: أننا نفرق بين ما إذا كان المحرر العشهر عريضة دعوي أم يتم شهر الحكم الصادر فيها فلا تشكل تعارض مع الطلب القائم المراد شهره وإنما تعلى بخانة ملاحظات إخطار القبرل ومن بعد بعشروع المحرر ، فإذا تم تسجيل الحكم المسادر فيها قبل البيع الرصنائي أو حكم صحة التعاقد موضوع طلب الشهر فإن الملكية تكون قد خرجت وإستنفنت بالنسبة للطلب القائم الذي يراد شهره ويمتنع بالتالي شهره . ذلك أن التعارض لا يكون بين المحررات المشهرة وإنما بين طلبات الشهر (القائمة للتي لم تسقط بغوات مدة السنة المقررة لمقوطها) فإذا سقط زالت حالة التعارض ويسار في الإجراءات ، فإذا كان الطلب قائم لم يسقط بمضي مدة سريانه وجب إستيفاء مستنداته خاصة السابق فإذا كان اللاحق مستوف أخطر صاحب الطلب السابق بإستيفاء مستنداته خاصة السابق فإذا كان اللاحق مستوف أخطر صاحب الطلب السابق بإستيفاء مستنداته خاصة السابق وإلا رفع الأمر لأمين مكتب الشهر لإسقاط أسبقينة والسير في إجراءات الطلب اللاحق على النحو السابق بيانه .

أمستدا د السطسيب

(م ۲۷ ، ۲۲ تعلیمسات شهبر ۱۹۹۳ ، م ۲۶ تی ۱۹۱۶ / ۱۹۶۹ ، المنشوران الفیان أرقام e ، 9 لسنه ۱۹۸۵)

بنسد ۸۴ متی پتم ؟

لا يكون إلا (امرة واحدة) بعد أنتهاء مدة (السنتين) المقررة الشهر المحرر المقدم عنه الطلب امأمورية الشهر و يجب بعدها إذا لم يشهر الطلب تقديم طلب جديد برسم جديد بأسبقية جديدة (م 7/1/ ٣ تعليمات شهر ٩٢)

بنسمة ٨٥ شروط قبول طلب الأمتداد : -

و أمنداد الطّلب يكون بنفس أسبعية الطائب السابق و يشترط لقبوله شرطان:-

 أن يقدم قبل نهاية السنه الأولى بأسبوعين على الأقل (١٤ يوم كحد أننى) و يكون بطلب جديد، و يجب أن يكتب على الطلب المعتد أنه أمتداد الطلب وقم كذا قسم كذا .

٢ - أن يكرن (مطابق) الطلب السابق و بنفس حالته وبياناته و ألا فإن أخذاف قدم طلب جديد برسم جديد ورسم حوالة بريدية مماثل ارسم حوالة الطلب السابق بأسبقية جديدة تكون مرتبته من تاريخ قيده و ليس من تاريخ قيد

الطلب السابق (م ٢٧ / ٢ تطيمات شهر ٩٣) (فنى ٤ / ١٩٨٤) ويجوز قبول طلب الأمنداد فى أى مرحلة يكون عليها الطلب سواه مرحلة الطلبات أو المشروعات (م ٢٧ / ٣ تطيمات شهر ٩٣) (فنى ٤ / ٨٤) .

بنسبك ٨٦ كيفية حساب مدة السنه المقررة لقيام الطلب .

ر مدة الطلب (سنه) ميلادية تعسب من يرم قيده بدفتر أسيقية طلبات الشهر بالمأمورية و تنتهى السنه بأنتهاء اليوم السابق لليوم المماثل ليوم القيد من العام الثانى مع مراعاه أنه اذا صادف آخر ميعاد (يوم عطلة رسمية) أمند الطلب إلى أول يوم عمل بعد هذه العطلة فإذا مرت السنه دون شهر الطلب (يسقط ويعبر كأن لم يكن) (م ٢١ تعليمات شهر ٩٣، منشور فني ٩ / ١٩٨٤). بنسمل ۸۷ كيفية جساب مدة السنه الثانية

وتحسب مدة السنه الثانية المعتد إليها الطلب من ناريخ إنتهاء المنة الأرلى الطلب المعتد (م ٢٧ تطيمات شهر ٩٣ منشور نتى ٩ / ١٩٨٤ (م ٢٤ ق ١١٤ / ١٩٤٦) وليس من تاريخ تقديم طلب الإحتداد .

أمياب اللجوء خالة امتداد الطلب 🛉

حالة الاستفادة بالمستندات المرفقة بالطلب الموشك على السقوط يدلا من استخراج مستندلت اخرى قد تستغرق وقتا طويلا (كشهادة تمويل أول مشتملات كمثال) ، أو لتلافى (قيام حالة تعارض) قد تؤدى الى أن يكون الطلب اللاحق يصبح سابق ويؤدى الأمر الى تسجيل اللاحق واستنفاذ العلكية بالنسبة السابق وبالتالى يمتنع شهر محررة .

ويلاحظ في هذا المسدد: أنه اذا قدم طلب بمسطح معين (تحت المجز والزيادة) ثم اسفر كشف التحديد المساحي عن مسطح أقل وبناء عليه تدم التماس بتعديل الثمن بالنقصان تبعا لتكس المسطح - هذا لا ترجد مخالفة لشروط اعدال حالة الامتداد بأن يكون بنض بيانات الطلب السابق.

ويلاحظ : أن امتداد الطلب لايحصل عنه رسم حواله بريديه لعمل كشف التحديد المساحى وعمل معاينه على الطبيعة ، فهو معفى من رسم عشرة جنيهات المقرر نصميله كحواله بريديه لرسم معاينة الطلب وعمل كشف التحديد المساحى طبقا منشور فني ١٩٩٦/٣٨.

بند ٨١ مكرر أوجه للخلاف بين حساب السعاد في حالة سقوط الطلب وفي حالة الأستئناف أمام محكمة الاستناف:

ر بلاحظ: - أن حساب العيماد بالنمية القرية الطلب بممنى الده هذا يخالف ميماد الأستندف (م 10 / 1

- * مرفقات) حولاً يوحب أراى يوم يقو فيه العمل أو الواقعة ويحسب أخر يوم - أما بالاسبة لمسلب
السيماد بالنمية الآيام العملة الرسية خليمًا (م ١/ مرافقات) فسقوط النفل، ويقرط ميماد الأستنداف
منتقل مما أنه إذا جاء يوم العملة أثناء الهيماد فلا تنف العيماد أو يعتد ، و إنها يكون الأستداد إذا جاء يوم
العملة في الخريوم السيماد فيمند الأراد يوم عمل يدها (طعن ١٣٠ / ١/ ١٥ ق جالمية ١/ ١٩٣/ / مرافعات)
يلاحظ أن العراضية نتصب (بالتنويم الديلادي) طبيمًا (م ٢ من انقاقون العدني)، (م ١/ ٥ مرائعات)

. غِ**غَنَانَكَ وَأَعَمُنَا مَنِي بَهَا وِئِنَّةً** للمقو اقتى بالأمريات في بعط وعراجته لطاب الشهر القائم للنامرية للسنجيل

١ ـ المراجع الهندمسي :

وهو همود المود المعنو الثقى والعكلب المساحني الهندسي والذي يقوم بعمل البحث الهندسي والذي يقوم بعمل البحث الهندسي على ظهر كشف التحديد من واقع استمارة التغيير بالمكلب المساحى الهندسي ومن واقع دفائر الطلبات والمشروعات بالمأمورية والخرائط المساحدة

٢ _ قسم الشهادات العقبارية •

بمكتب الشهر ـ وأستخراج شهادات عقارية لبيان حصول تصرفات من عدمة .

٣ _ المكتب ألمساحي الهندمي ه

أولا : (المراجع الهندسي بالمأمورية)

بنسله ٨٩ إختصاصاته(منشور في ١٩٦٣/۴ والقرار ١٩٩٧/٣٧٣) :

يختص إلآني (تحت أشراف رئيس المأمورية) :

أولاً : مراجعة البيانات العقارية الواودة بكشوف التحفيد على مراجع المكتب الهندسي للتحقق من :

- ا ـ ضرورة بحث كافة تطيات الطالبات من تاريخ فتح لستمارة التغير حتى آخر تعليه سواء كان الطلب المقدم دعوى أو حكم صحة تعاقد أوتصرف رضائى وذلك على الخرائط وإستمارة التغيير
 - ٢ ـ مطابقة أرقام قطع التعامل وفق وارد الطالبات المقدمة ومستندات التعايك
 - ٣ ـ إشتمال كشوف التحديد على أرقام الصَّلْع الأصلية المشتق منها صَّلَّع التمامل الحالي .
- ٤ ـ بحث خلاف في (مسطح التعامل) الوارد بمراجع المكتب الهندسي على ما هو ثابت بالعظيات و فستندات التعليك .

- التحقق من تنفيذ الساحة العمامات السابقة السابات والمحررات المشهرة بمراجعها
 المختلفة وعلى الأخس (إستمارة التغيير والخرائط المساحية) وإذا كان سند
 الملكية عقار كامل يذكر بكشف التحديد أن سند الملكية منفذ بأسستمارة التغيير
 وذلك في الطلبات المقدمة .
- الرجوع الفنرى المساحة والميزانية ومراجعة المعاملات على البيانات الواردة بها
 إنظام السجل العيني) .
 - ٧ إشتمال كشوف التحديد على أرقام النعامل المسلسلة وفق الثابت بإستمارات النعير .
 - ٨ ورود مشتملات العقارات المبينة محل التعامل وبيان أوصافها بكشوف التحديد .
- ٩- مطابقة البيانات العقارية والواردة بكشوف تحديد طلبات الدعارى العقارية على ما
 ورد به أنها في صور عقود البيع الإبتدائية الخاصة بها
- ثانياً : التحقق من تطبيق قانون التخطيط الممرانى ٨٢/٣ ومدى بيان دخول تلك المخارات كردون العدينة أو الفرية العربوطة بالعوائد أو ضمن الأراصنى الزراعية العربوطة بالعباني .
- ثالثا : التثبت من محاصر وضع اليد بالطبيعة بالنسبة للعقارات العبنية والأراصى الفصاء الكائنة بسكات التواحى المعفاة من الصريبة وإشتمالها على جميع العناصر الذي يتطلبها القانون للأخذ بها كمند ملكة .
 - رابعاً : الرجوع لدفتر أسبقية طلبات ومشروعات المحررات للثبت من الآتي:
- ١ مطابقة بيانات التمامل المقارية المثبته بتلك النفاذر على ما هو ثابت بطللبات الشهر المتعلقة بها
 - ٢ قيام المأمورية بأخطار أصحاب الشأن للحضور للإرشاد والمعاينة في المواعيد المحددة .
- ٣- إشتمال ردود المكاتب الهندسية على ما يفيد إستنفاذها لجميع الوسائل التي تؤدى
 الى التعرف على العقار بوسائلة المختلفة .
- ٤- تنفيذ (إستمارة ١٥ عقارى) الذي نرسل من مكتب الشهر بمشهرات كل (عشر أيلم) الخاصة بالمقارات الواقعة في أختصاص العامرية بمراجع العامرية (دفتر قبد الطلبات الشهر ودفتر مشروعات المحرر) . كما يقوم بتنفيذ منكرات التأشير المهندسية بمراجع العامرية ومسئوليته فيها كلملة (م١٦١ تعليمات شهر ٩٣، فني 1٩٣٣/١) .

خامسا : أعمال أخرى :

- ١ إعداد (الأحصائيات) التي يطلبها المكتب أو المصلحة المتعلقة بالطلبات والمشروعات .
- ٧ إجراء المحاضر التى تتطلب الإنتقال الطبيعة ومحاضر ومنع اليد . محاضر التصرفات قبل عام ١٩٢٤ والتحقق من إنطباق البيانات المساحية الخاصة بالمقار والوارد بالطاب وكشف التحديد والعقد الإبتدائى على الطبيعة على أن تعتمد هذه المحاضر بمعرفة رئيس الشأمورية .
- ٣- جمع بيانات مراجع الأفلام الهندسية وعلى الأخص إستمارة التغيير والغرائط ودفاتر المساحة الحديثة ومراجع المأمورية (كدفترى الطلبات والمشروعات) وإثنات تلك البيانات التي يتطلبها بحث الطلبات والشكاوى والإنذارات والدعاوى على كشف التحديد.
- ٤ ـ يقوم بعمل (البحث الهندسي) بظهر كشف التحديد المساحي أو في ورقة مستقلة إذا كان مساحة الروقة لا تكفي ويقوم بتدوين التصرفات الواردة على المقار وما إذا كانت هناك طلبات سقطت بعضى المدة (وهي سنة من تاريخ قيد الطلب بدفتر طلبات الشهر) أو حصلت على مقبول أو صلاح الشهر أو سجلت ويتكر موضوع الطلب أو موضوع المحرر المشهر والحصة والأطراف(١٠).
 - ٥ ـ يقرم بعمل بند (التسوية) للأرض الزراعية المقدم عنها طلب الشهر
- ٢ يؤشر على كشف التحديد المساحى أو بورقة البحث الهندسى المستقلة والمرققة به
 بالمطالبة بتقديم (شهادات تصرفات عقارية) فى حالتين :
- اذا كان سند الملكية سابق على عام ١٩٤٧ ، أو كان العقار لم يفتح له إستمارة تغيير إلا في وقت الاحق لعام ١٩٤٧.
 - ٢ ـ حالة فقد (إستمارة التغيير)الخاصة بالعقار وعمل (بدل فاقد) لها.

⁽١) كتأب دوري ٨٢/٨٠ على المراجع الهندسي إستكمال البحث الهندسي من واقع (نفاتر المأمورية) .

المكتب المساحي الهندسي (المنشورات الفنة ١٩٩٦/٢٨)

بنسلد ٩٠ إختصاصاته : يختص بالآتي : --

- (١) عمل (معاينة نظرية على الطبيعة للعقار) محل التعامل للتأكد من
 صحة البيانات المساحية إذا لزم الأمر على أن يتبع فى ذلك تطيمات هيئة المساحة.
- (٢) عمل معاينة فطيه إذا كان الطلب مقدم عن أول تعامل في عقار وغالبا
 يكون عن شقة (م ٨ من اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦) .
- (٣) تطبيق سندات الملكية من الناحية المساحية للمقار (م ٨ اللائحة الننفيذية ق ١٩٤٦ / ١٩٤٦)
- (٤) عمل كشف التحديد المساحي (إستمارة ٢٠٠ مساحة) للطلب المقدم أمامورية الشهر (بعد) سداد حوالة بريد (تكاليف أعمال مساحية) وقيمتها (١٠ جنيه) تخصص لصالح العاملين بالمساحة عن كل طلب تعامل أرض أو مباني أو شقق بما في ذلك إنشاء حقوق الإرتفاق دلخل الزمام (ويدرن نظر للقطع الواردة به) باسم / مدير عام المساحة (يذكر عاصمة المحافظة التابع لها عقارات التعامل) طبقاً للمنشور رقم ٩٦/١٦٣٧ الصادر من هيئة المساحة ويعفى من سداد رسح الحوالة ما بل :
 - (أ) محاضر الحجز الإداري
 - (ب) المجز التحفظي .
 - (ج) إنذارات الشفعة
 - (د) إعلان الرغبه في الشفعة
 - (هـ) دعوي الشَّغعة نظرا لسقوطها بالمواعيد وعامل السرعة فيها .
 - (و) إمتداد الطلب
 - (ى) تعديل الطلب)

ولا يخضع لذلك المنشور (الأراضي خارج الزمام) وإنما يطبق عليها (المنشور التني الساحي ١٧٥٨ / ١٩٨٦) . ويلاحظ أن المعاينة الوصفية تحرر لها كشف تحديد (خلال ٣ يوم) ، وعشر أيام القطع الكاملة أو طلب حصة شائعة وسيق فتح إستمارة تغيير معتمدة المقار ، أما الساينة على الطبيعة فيحرر لها كثف تحديد خلال ١٠ يوم وبحد أقصى ٢١ يوم . ويقوم الكتب الهندسي بطاب الرسومات الهندسية من جهه التنظيم المختصة بالبلدية وتحسب مدة إجراءات الطلب (من تأريخ ورود حوالة البريد المساحية) وتقدم حوالة البريد المساحية إلى مأمورية الشهر أو المكتب الهندسي المساحي بموجب (حافظة مستندات) ويجب على المكتب الهندسي تحديد نوع المعاينة (وصفية أو بالطبيعة) وتسلم المأمورية الحوالات المساحة بموجب سركي في (نفس يوم إستلامها) وعلى المأمورية إستعجال المكتب الهندسي (بعد مرور ٢١ يوم من تاريخ تسليم الحوالة إليه من المأمورية) وذلك بالنسية للمعاينة بالطبيعة (وبعد مرور عشرة أيام من تاريخ تسليم الموالة) بالنسبة المعاينة الوصيفية وفي حالة عدم التزام المكتب الهندسي بالمواعيد ترفع المأمورية الأمر لمكتب الشهر بتقرير شهري يبين فيه مالم يتم إنجازه من كشوف التحديد الطلبات المقدمة المأمورية وأسبابه ، وعلى مكتب الشهر عمل تقرير شهرى بخصوص ذلك وعرضة على رئاسة المصلحة (وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري تعديل منشور تكاليف الأعمال المساحية سائف الإشارة بموجب المنشور الغني ٢٨/ ١٩٩٦) .

- (٥) توقيع الطُّهات على الخرائط وعلى إستمارة التغيير (إستمارة ٢٨٦ مساحة).
- (٦) (التأشير) بالطلبات السابقة على أسل الطلبات اللاحقة وعلى إستمارة
 ٧٩عقاري وعلي دفتر أسبقية طلبات الشهر مساحيا سواء في المكتب المساحي أو
 الطبعة .
- (٧) تطية (الطالبات والمشهرات) على العواقع في الخرائط المساحية وإستمارة التغيير طبقا للقرار ١٠٠ /١٩٤٧ بتنظيم العلاقة بين المساحة والشهر العقارى.
- (٨) فحص (المكلفات) لا مبين التكليف الراجب النقل منه (م ٨ من اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦) .

- (٩) يقوم رئيس المكتب المساحي بإعتماد أي إضافة واردة على جميع صور
 كشف التحديد مع ختمها (بخاتم نظر الخاص بالمساحة) (فني ١٩٦٩/١١) .
- (١٠) على المأمورية إذا تبين من البحث وجود زيادة في المسطح الوارد بكشف التحديد عن الوارد بطلب الشهر مطالبة صاحب الشأن بتقديم إلتماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد المساحي علي أن يكون ذلك في حدود الحد المسموح وهو (٣٪) بشرط عدم حدوث تغيير في ذاتية المقار أو عدم وجود تعدي فإذا كان المسطح أزيد من الحد المسموح يمتنع السير في إجراءات الطلب ويرفض وإذا أريد المدير في الإجراءات يقدم علي طلب جديد برسم جديد يتضمن المسطح الصحيح الوارد بكشف التحديد المساحي (فني ١٩٦١/٣٤) .
- (١١) عنى المأمورية إعطاء (صمورة رسمية من كشف التحديد المساحى) في أي مرحلة من مراحل الطلب ولو قبل حصسول الطلب على (مقبول الشهر) (متشور فني ٩٦/١٠) من باب التسير على المواطنين .
- (17) فتي ٤/ ٩٥، ٨٢/٧، على المأمورية ضرورة أخذ إقرار على مقدم طلب الشهر للمأمورية بالحضور للمكتب الهندسى المساحى خالل (عشرة أيام) من تاريخ تقديم طلب الشهر للإرشاد عن عقار التعامل وتحديد ميعاد معاينة على المطيعة.
- (17) في حالة إرتداد العقار المبنى حديثا عن عرض الشارع التوسعة التابعة لجهه التنظيم بالبلدية يطلب موافقة البلدية بعرجب (حريطة الموقع) مستوفاه الدمغة الهندسية و معتمدة من مهندس نقابي ومصدق علي توقيعه من نقابة المهندسين وسند الملكية ، وخط التنظيم طبقا م ٢٤ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني هو (الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة) . ويقوم المراجع الهندسي بالمأمورية بتحزير الخطاب لجهه التنظيم بالبلدية (مكتب الرسم) .
 - (١٤) وضع (خاتم نظر الخاص بالمساحة) على كل من :
- أ- ترجمة العقود المسجلة بالفرنسية أو غيرها من اللغات الأجنبية والمعتمدة من محام نقابي والمصدق على توقيعه فيها من نقابة المحامين .

ب- الرسومات الهندسية الخاصة بالشقق والمعتمدة من مهندس نقلبي
 ومصدق على توقيعه من نقابه المهندسين

(10) عند النصرف في الشقة لأول مرة لايقوم الشهر المقارئ بطلب رمومات هندسية ولتما يكتفى بتقديم صورة منها المكتب المسلحى الهندسي فقط وتستخرج من جهة التنظيم بالبلدية (فني ١٩٩٦/٤) .

كشف التحديد المساحي

يقرم باستخراجة (المكتب الهندسي المساحي) التابع المأمورية الشهر .

ويذكريه رقم (استمارة التغيير) الخاصة بالعقار (١١) وعدد التعليات ورقم العقار
بالتنظيم بالبلدية – وأسم الشارع - والتاحية والقسم والمحافظة والمسطح ررقم اللوحة
المساحية (الذريطة الشاصة بالعقار) ومقياس الرسم - والحدود والأطوال للعقار
والوصف حسب آخر معاينة حديثة العقار (ومدة المعاينة سنة تبماً للطلب وتسقط
بسقوطة فاذا تجدد الطلب يعمل معاينة اخرى جديدة) وينكر ما اذا كان العقار داخل
أر خارج التحمين - والتحفظات الواردة على العقارمن (حكر - أرقاف - اصلاح زراعي
بنك ناصر الأجتماعي - حراسة - أملاك الميرية - أملاك مسترية - انذار - دعوى
مقامة) كما ينكر ما إذا كان العقار داخل أو خارج المناطق السياحية - بالنسبة المبلدان
الواقعة في المناطق السياحية كالأسكندرية ومطروح والغريقة وبورسعيد وبورفؤاد أو
المريش وشرم الشيخ - كما يذكر عرض الشارع (١) ، ويلاحظ في الوسف حسب
المعاينة النظرية بالطبيعة للعقار أنه لا يذكر به (الوصف الداخلي للعقار) كما هو
الما الخارجي للعقار) ويقوم المراجع الهندسي النابع لمأمورية الشهر بعمل البحث
الما الخارجي للعقار) ويقوم المراجع الهندسي النابع لمأمورية الشهر بعمل البحث
الهندسي الخاص بطلب الشهر وتدوين النصرونات الواردة على عقار المناسة المقادة الشهر بعمل البحث

⁽¹⁾ طبقا المنشور للقني 12/1907.

 ⁽٢) عرض الشارع يؤخذ من اللوحة السلمية الخاصة بالمقار (رضها) ومقول الرسم الخاص باللوحة الذي
بموجبة يتحدد (بمسطرة الاسكيل) مقدل عرض الشارع بغير حلجة النياسة على الطبيعة - وأهمية ذلك
نظهر في تغيير الرسم النحيي الششري بالنسبة لرسوم والأرض القضاء .

التمامل على ظهر كفف التحديد أو في ورقة مستقلة اذا كانت التصرفات عديدة لا تكفى ممها المساحة الخافية اورقة كشف التحديد وذلك من واقع استمارة التخيير (أستمارة ٢٨٦ مساحة) ومراجع المأمورية مثل دفئر طلبات الشهر ودفئر مشررعات المحررات والخرائط المساحية الموجودة لدى المكتب المساحى الهندسي التابع المأمورية للشهر ويقوم المكتب الهندسي بتطبيق سندات الملكية على عقار التعامل وهل تنطبق هندسيا من عدمة وفي حالة التعامل على شقة مفرزة ـ يذكر رقمها والدور الواقع بها الشقة رعدد حجراتها .

ويلاحظ أنه لا يتم عمل وإستخراج كشف التحديد المساحى من مكتب المساحى الهندسي إلا بعد سداد رسمى حواله بريدية / بأسم مديرية المساحة الخاصة بالمحافظة التي يتبعها عقار التعامل برسوم موحدة عشره جنيهات ويلاحظ أنه اذا اعطى صاحب الشأن بياتات عن عقار التعامل تخالف الوارد بكشف التحديد مخالفة جوهرية يطالب صاحب الشأن بتقديم طلب جديد برسوم جديد :

ريلاحظ كذلك أنه لا يتم إستخراج كشف التحديد المساحى إلا بعد موافقة (إدارة المساحة) النابم لها المكتب المساحى الهندسي في حالتين:

تحريفات:

السيزآنيين هو الدور المسحور وهو يقع بين الدور الأرضى والأدوار الطيا وهو عبارة عن شقق مكونة من
 حجرة أو أكثر لغرض مكاتب أدارية ويتميز بأنة لا يوجد به تراس أو بروز بمكن المحلات: فغالبا تكون بالدور الأرضى ولا تزيد عن حجرة .

٧ - الكافعين : وهو البدروم ويقع بأسقل الدور الأرصني :

٣-التراس : وهي الفراندة أو البلكونة

٤ - الشكمة : بروز

التعويل من ذراع مريم الى أمتار مريمة بصرب مقدار الذراع المريم ٩٣ والتانج بقسم على ١٦ والعكن
 اذا ما اريد التحويل من أمتار مريمة الى اذرع مريمة فيصرب ١٦ دواللانج بقسم على ٩ أما المنرب × ٥٠ التعويل من أمتار بعربية علاء لا تعطى مساحة المسلح بعدة وتؤدى الى ققد مسلح كبير أذا
 كان المسلح كبير أما التحويل من ذارع مسارى لامتار يضرب × ٣ والثانج يقسم على ٤ أو يصنوب عند الافروع × ٣٠ والثانج يقسم على ٤ أو يصنوب عند

المساب مسطع عقار أو شقة غير متسارى أضلاعها يتيم الأتى :
 متوسط المناجين المتوازين × متوسط المنطين الأخرين المتوازين

 ١ ـ تتطلب مواققة التنظيم في حالة كون التعامل جزء من مسطح أكبر ، أن تمنمن تجزئة الأكثر من قطعتين .

٢ ـ في حالة قسمة شفق عقار . ٠

ريلاحظ أنه في حالة (فقد) إستمارة تغيير يصل (إستمارة بدل فاقد) ويذكر بكشف التحديد عبارة (إستمارة بدل فاقد) وفي هذه الحالة يقوم المكتب المساحي الهندسي أو المراجع الهندسي التابع لمأمورية الشهر بمطالبة أو يؤشر بمطالبة صاحب الشأن بقديم (شهادة تصرفات عقارية) صادرة من مكتب الشهر العقاري المختص (من ناريخ سند ملكية للمقارحةي تاريخ تقديم طلب الشهر) .

	. - .	()	+	()		مسطح العناع (الأول) -
			_					
			-)	+ (_) -	مسطح المنلع (الثاني) •

· الأجمالي - الذاتج من الصناح الأول × الذاتج من الصناح الذاني - المسطح بالامدار المربعة ويلاحظ أنه إذا كان شكل المقار يأخذ (شكل مدشور) فيفتر من أن بوسطة وتر ويأخذ حكم المثلثان فيزخذ طول كل صناح فيه وحساب مسطحة وهر القاهدة × الارتفاع ويقسم على 7 ويجمع فاتج المثلاان يسلى المسطح الاجمالي للمنشور ولحساب المقار الذي يأخذ شكل مربع بصرب طرل الصناح × نفسة .

٧ _ كفية حساب منظم بالمشاع بالقرابط والاسهم بالنسبة للمنطح الأكير :

المل : نفترين أن السملّح الأكبر يمادل ؟ ٢ ط ، ثم نقوم بمنري المسلح الاسفر ١٩٧٨ والثانيج يقسم على السلح الأكثور فأنا كان تائيج القسمة عبارة عن محيدية بدون كسور كأن الثانيج هر حساب المسلح الأكثور، فإقا كان للثانيج مقروبنا بكسور بضنوب الكسر فقط ٢٠٤٠ ويقسم على الواحد إلى منفر أمام الواحد (عشرة أو مائة أو الفنة أو الفنة ألا عشرة ألا عشرة ألا عشرة الأكبر ١٩٤٥ والاكبر ١٩٨١ م ١٩٧٨ والاكبر ١٩٨١ م ١٩٨٧ والاكبر ١٩٨١ م ١٩٨٧ والاكبر ١٩٨١ م ١٩٨٧ والاكبر ١٩٨١ م ١٩٨٧ والاكبر ١٩٨١ م ١٩٨١ والدين المسلح المناب المسلح المناب المنابع الكبر المنابع المنابع

الاجمالي = ١٧ سهم ٧ ط

۸. الفان ۲۶ط - ۱۹۲۳ ، ۲۰۰۰ متر مریع والقواط – ۲۶ سهم – ۲۰۰ ,۱۷۰ متر مربع والسهم –۲۹۷ ,۲۹۳ الورصة – ۲۰۵ ، متتومتر – الفانك – <u>– آ</u> ۲۳۳ قصبة وطبقا (لهادة ٤٠٠ تطيمات شهر ٩٣) والمنشور القنى ٢٩٧٠/٢ يراعى عدم تمليم صورة رسعية من كشف التحديد المساحى الا بعد حصول الطلب على (مقبول الشهر) ، ثم أصدرت مصلحة الشهر المقارى بعد ذلك من بلب التيمير على المواطنين الذي إنتهجته المصلحة أصدرت المنشور الفنى ١٩٩٦/١٠ بجواز تسليم صورة رسمية من كشف التحديد في أي مرحلة من مراحل الطلب ولوقبل حصول الطلب على مقبول الشهر .

ويجب طبقا للمنشور الفنى ١٩٦٩/١١ إعتماد رئيس للمكتب المساحى) لأى إضافة راردة على جميع صور كشف التحديد مع ختمها (بخاتم نظر الخاص يالهماحة) المستطيل) ويجب طبقا للمنشور الفنى ١٩٦١/٣ إذا تبين عند تحديد العقار وجود زيادة فى المسطح عن الرارد بطلب الشهر (فى حدود المسموح) يممل إلتماس مستوفى الدمغة بقبول التمامل كوارد كشف التحديد المساحى ، ويلاحظ أن الحد المسموح هو (٣ / بشرط عدم حدوث تغيير فى ذاتية العقار أو وجود تعد) . أهمية البحث الهندسى للعضو الفنى بمأمورية الشهروالباحث للملكية :

لبيان التصرفات الواردة على عقار التعامل ، وهل استنفت العلكية من عدمة وهل هناك طلبات قائمة من عدمة لأن معظم الطلبات القائمة تشكل تعارض باستثناء التعامل على حصص بالمشاع وكانت العلكية تسمح فى حدود ٢٤ ط كذلك الحجز الادارى لا يشكل (تعارض).

العرض على التنظيم

(المواد ٣٣١، ٣٣٢ تعليمات شهر ١٩٩٣ ، منشور قني ١٩٧١/٢)

بنسمد ٩١ أحواله التي يكفي فيها موافقة التنظيم بالبلدية :

- ١ اذا كان التصيم لغير أغراض البناء والتعمير
- ٢ ـ اذا كان التقسيم واقعا على شوارع قائمة أو مستطرقه .
 - ٣ ـ اذا كان التقسيم لا يتطلب انشاء شوارع مستجده .
- ٤ ـ التصرف في جزء محدد من مسطح أكير (٢٢٧ تطيمات شهر ٩٣)

ويلاحظ أنه طبقا المنشور الفنى ١٩٧١/٢ اذا كان النصرف في حصة بالمشاع في كامل المسطح لا يتطلب الامر العرض على التنظيم ويسار في اجراءات الشهر . بنــــد ۹۲ أجراءات العرض على التنظيم : (م٣٢٣ تعليمات شهر ٩٣، منشور قني ١٩٧٥/٣) :

(خريطتان مساحيتان معتمدتان من مهندس نقابي والمقد المسجل سندا لملكية .

 ١ - يقدم الطالب لوحة مساحية أو رسم هندسى موضح عليه حدود كل من القطعة الاكبر والقطعة المجزأ منها موضوع التصرف ، وإذا كان هناك محراوات مسجلة تبين على الخريطة بالنسبة التصرفات على القطعة الأكبر

٢ ـ تحيل المأمورية صورة الطلب ومعها الخريطة للمكتب الهندسى للمعلينة التحقق من حدود القطعة الكبرى وحقيقة موقع الجزء محل التصرف وذلك بعد تطبيق مستندات الملكية ثم يؤشر المكتب الهندسى على الخريطة بالبيانات اللازمة ويحرر كشف التحديد بالمسطح والحدود الإطوال للمسطح محل التعامل .

٣ ـ تعاد جميع الأوراق للمأمورية لبحث الملكية والتكليف والحقوق العينية .

٤ ـ ترسل المأمورية صورة من كشف التحديد ـ ومعها الخريطة لجهة التنظيم بالبلدية لبحث مدى الطباق قانون التخطيط العمرانى على التعامل فاذا الفاد أن التعامل لا يخضع لقانون التقاسيم والخطيط العمرانى ويسار في الاجراءات ويتم بحث المالك .

1 - اذا كان التمامل جزء من مسطح أكير وارد بسند الملكية وليس في كامل المقد سند الملكية وليس في كامل المقد سند الملكية ، فإذا اقاد التنظيم بأن التمامل له واجهة على شارع قائم يسار في أجراءات التسجيل والا خضع لقانون التقاسيم والنخطيط المعراني وامتنع السير في أجراءات التسجيل .

 ٢ - اذا كان التعامل محدد مفرز - وليس حصة شائعة في كامل المسطح الوارد بسند الملكية (فني ١٩٧٥/٣) .

 اذا كان هناك تجزئة لأكثر من قطمين في المسطح الوارد بسند الملكية، (كنص م ١١ق ٨٢/٣ الخاص بالتخطيط العمراني).

٤ - اذا تعلق الامر بأنشاء حق ارتفاق .

بتسمساد 9. عنى لايلزم العرض على التنظيم

١ - اذا كان التعامل حصة شائعة في كامل مسطح سند الملكية وليس محدد ومغرز .

- ٢ ـ اذا كان التعامل في كامل سند الملكية (عقار كامل)
 - ٣ ـ اذا لم يتضمن التعامل بالطاب انشاء حق ارتفاق .
 - ٤ اذا كان التعامل أملاك أميرية .
- ٥ ـ اذا كان التعامل (صنواتم تنظيم) مباعة للمحافظة أو زوائد تنظيم) مباعه منه .
- ٦- إذا لم يكن هناك جزأ من مسطح أكبر ، أو جزأ من المسطح الوارد بسند الملكية ، أو
 لم يكن هناك تجزئة لاكثر من قطعتان ، أو مبيناً ، مقامان على قطعة الأرض
 الواردة بسند الملكية .

ملحوظـة :

 ١- عند أخطار جهة التنظيم البلدية لمأمورية الشهر بالموافقة على السير في أجراءات التسجيل في حالة العرض عليه يحول للمكتب المساحى الهندسي لبيان ما اذا كان موافقة التنظيم تتفق ووارد كشف التحديد المساحى من عدمة

٣ - لا نقوم البلدية بتطبيق خضوع العقار من عدمة لقانون التخطيط العمرانى
 ١٩٨٢/٣ إلا بعد سداد (رسم تجزئة قدره (الف جنيه) .

الشهادات العقارية بمكتب الشهر)

الجهة الختصة : يتم استخراجها من (قم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص) أهميتها: لازمة لمعرفة التصرفات الواردة على العقار بالنعبة (السجل العبني) .

وبالنسبة للسجل الشخصى : (أ) تطلب <u>صند</u> / الصادر لصالحة التصرف فى سند الملكية المسجل (ب) عن العقار (رقم الننظيم والناحية والقسم، أو اسم الحوض ورقمة ورقم المقطعة والناحية والقسم بالنسبة للأطيان الزراعية) (جـ) والمدة . (من تاريخ سند ملكية العقار حتى تاريخ تحرير طلب استخراج شهادة التصرفات) ويذكر موضوع العقد المسجل رقم كذا) ويقدم الطلب بأسم السيد الأستاذ /وكيل الوزارة أمين مكتب الشهر المختص .

بنـــد ٩٥ : أهميتها وهي تفيد في معرفة الآتي :

 ١ - معرفة ما إذا كان المتصرف في طلب الشهر المقدم لمأمورية الشهر المختصة مالكا للحار موضوع التعامل من عدمة ، أو ما إذا كان المالك أو العررث في حالة إقتران موضوع طلب الشهر المقرون بتصرف (كإشهار إرث وبدع) قد تصرف في العقار أو في حصص منه من عدمة

 ٢ ـ التأكد من خلو المقار من الحقوق العينية التبعية وأنه غير مثقل بها وومثالها
 (الرهن ، والحكر االأختصاص ، الأمتياز) وتكون الشهادة إيجابية إذا تضمنت تصرفات عقارية وصلية إذا خلت من تلك التصرفات .

بنسد ٩٦ : متى يطالب بها من المأمورية المختصة أو مكتب الشهر :

 ا . فى حالة إشهار حق الإرث المصحوب بتصرف فى حصة شائعة أو محدد مغرز من تاريخ وفاة المورث حتى تاريخ تقديم طلب الشهر ، لمعرفة حصول تصرف من المورث أو ورثته من بعده فى حصص العقار التى يمتلكونها من عدمة

٢ ـ العقود المسجلة سند الملكية قبل العمل بقانون الشهر العقارى (أى قبل ٤٧١/١/١) وذلك لعدم وجود استمارة تغيير قبل العمل بقانون الشهر ، كذلك عند اجراء التعامل على عقار لم يسبق فتح أستمارة له .

٣ ـ إذا كان التعامل جزء من مسطح أكبر.

٤ ـ في حالة فقد إستمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسي وعمل بدل فاقد
 إنها يطالب بشهادة تصرفات عقارية من تاريخ سند الملكية حتى تاريخ تقديم الطلب

عند تنفيذ سند الملكية لنقل التمويل بأسم الصادر لصائحة التصرف به
وتدوينة بسجلات البلدية خاصة إذا مر على تاريخ تسجيل سند الملكية أكثر من ١٥
سنة ، أو كان سند الملكية مسجل بالشهر العقارى قبل إجراء الحصر العام الذي يتم كل
١٠ سنوات بالبلدية .

 آد إذا أريد الإستغناء عن عمل محضر تحقيق بالطبيعة للتصرفات السابقة على عام ١٩٢٤ بالنسبة للعقود ثابتة التاريخ قيطالب بشهادة تصرفات عقارية ضد المورث من تاريخ وفاتة حتى تاريخ التصرف (طبقا مادة ١٥٩ تعليمات شهر ٦٣).

٧ ـ عقود القرض المصحوبة برهن تأميني والمقدمة من البنوك ـ التحقق من

أن المقار غير مثقل بحقوق عينية تبعية ، وأن المقترض أن المدين لا يزال مالكا للمقار خاصمة في حالة تجديد القيد الذي سقط أثناء السير في إجراءات التجديد وما يستنبع ذلك من تقديم طلب جديد بأجراء الفيد الجديد تكون مرتبته من وقت قيده (م ٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) .

 ٨- الشهادات العقارية ضرورية ومطلوبة ضمن مستندات التنفيذ الجبرى العقارى لاخبار دوى الشأن الذين تظهر حقوقهم فيها بإيداع قائمة شروط البيع ومن بينهم حائز العقار وتكون أمدة عشر سنوات سابقة على ايداع قائمة شروط البيع عند تقديم تلك القائمة لقلم كتاب محكمة التنفيذ وترفق مع القائمة (طبقا ٤٦١ مرافعات)

٩ عند عدم تعلية الطلبات المقدمة لمأمورية الشهر المختصة لشهر العقار على الخرائط السماحية الموجودة بالمكتب المساحى الموجودة بالمكتب المساحى الموجودة بالمكتب المساحى الهندسى (التابع) لمأمورية الشهر ، وأرقام شهرها بدفتر شهر المحررات الرسمية والعرفية الموجود بقسم المرجعة الفنية بمكتب الشهر فى حالة (شهرها).

ويلاحظ: أن (فهارس) الشهادات العقارية السابقة على عام ١٩٤٧ والمسادرة من المحاكم المختلطة جميعها (بالغرنسية) حتى ولو كان العقد المسجل (بالعربية)، وكذلك العقود العرفية الثابئة التاريخ بالمحاكم المختلطة مقيدة بسجل اثبات التاريخ (بالغرنسية) كذلك.

ريجب تضمين (الشهادات العقارية) الحقوق والتصرفات المترتبة على (التأشيرات الهامشية) المدونة بهامش المحررات المسجله (فنى ١٩٤٧/٤,٩٣) كما يجب تضمين (الشهادات العقارية) في حالة التقديم عليها من طالب (نزع الملكية والبيع الجبرى) (المحل المختار) المذكور بالمحررات المشهرة الصادرة من الأشخاص المطلوب الكشف عنهم (فنى ١٩٤٨/٤)

ويلاحظ : أنه إذا كانت الارض زراعية يجب ذكر رقم الحوض واسمة ورقم القطعة طبقاً للمنشور الغني ١٩٤٧/٣٢٣١ والمعدل بالمنشور الغني ١٩٤٩/١٢٣ بند ثان.

كما يجب أن يذكر بالشهادة فاريخ تقديم الطلب الخاص بها وتاريخ تعليمها لصاحب الشأن – وأيضاح الرسوم المحصلة عليها (فنى ١٩٤٩/٢/بند٢) .

ويجب النص في كل شهادة عقارية بأن الابحاث العقارية قد تمت بناء على

وصف العقارات وقت شهراً التبصرف (فني ٥٠/٦٠/ بند ٢) .

ويلاحظ: عدم جوز تعطيل الشهادات العقارية (العادة) (وغير المستمهاة) أو الامتناع عن تسليمها إلا بعد مرور (١٥ يوم) على تقديمها ، بل ويجب تسليمها بمجرد انجازها ، طالما أنه لا توجد شهادات عقارية مستمجلة متأخرة بالمكتب (كتاب دورى ١٩٥/٥) . وقد اناعت مصلحة الشهر العقارى (البنشور اللفى ١٩٦/٤٣) : بخصوص طريقة بحث وتحرير الشهادات العقارية وتحديد المسئولية بشأتها ، بأن يكن الباحث الأول استمارة خلاف استمارة المراجع ويثبت بكل منها تسلس وأرقام القيود والتسجيلات عن سنوات البحث ومرقع على كل منها من الباحث والمراجع ياسمه ثلاثياً وتكمل الاثنان يعضهما أمام محرر الشهادة ويوقع الأخير باسمه ثلاثياً عليهما بعد فحص الأرقام المدونة بها . وتحرر الشهادة سواء كانت ايجابية أو سلبية من أصل وصورة كربونية وتوقع الشهادة من مراجعين آخرين وتعتمد من الأمين المساعد المختص أو أمين المكتب ومسئولية الأخير كاملة عن البيانات المدونة بها المساعد المختص أو أمين المكتب ومسئولية الأخير كاملة عن البيانات المدونة بها عند الاقتضاء بخصوص البيانات الواردة بها والموقعين عليها ويدون بخاصة عند الاقتضاء بخصوص البيانات العارف ملد عند الأقتضاء بخصوص البيانات الواردة بها والموقعين عليها ويدون بخاصة عند المنات الشهادة في نوع الشهادة ساحية أو إيجابية فإذا كانت إيجابية ينكر عدد المنطأت دفتر الشهادة في نوع الشهادة ساحية أو إيجابية فإذا كانت إيجابية ينكر عدد الاقتضاء المنات المسجلة المدرجة بها بالأرقام والحروف .

ويلاحظ : أن التصرفات التى ييرمها الاشخاص (بعقود ابتدائية عرفية) دون تسجيلها بالشهر المقارى ـ لا تظهر بالشهادة العقارية (وهذا عيب ظاهر بالسجل الشخصى) ذلك أن المشرع اشترط لنقل الملكية فى العقار تسجيل العقد موضوع التصرف العقارى بالشهر المعقارى ـ وكذلك الحكم النهائى المنضمن صحة ونفاذ العقد الأبتدائى موضوع التصرف العقارى ، أو حكم ثبوت الملكية النهائى ـ ويدون ذلك التسجيل يبقى العقار على ملك المتصرف وليس المتصرف اليه ـ الى أن يتم التسجيل نذلك تناشد المسلولين سرعة خفض الرسوم النسبية المقرره على المشترى وجعلها رمزية لتجشيع الجميع على التسجيل .

طلب شهننادة عقتناريستة

	السيد / أمين مكتب الشهر العقارى :
أرجو أعطائي شهادة عقارية :	مقدمة ـــــ ومقيم ــــــ
	عند العيد : بن
ļ.	عن المدة من
ــــ رقم - ناحية	وذلك عن العقار الكائن بشارع
(أو الكائن بحوض فطعة	قمم مديرية أو محافظة
إذا كان أرصا زراعيه) .	ناحية —— قس سسس محافظة —
	موضوع العقد المسجل رقم كذا ومست
المق الأحسرام ،،،	وتفضلوا بقبول ف
مقدمة لسيادتكم	تصریراً فی / / ۱۹
:	من أختصاصات العضو الفني الهامة
	بحث أصـــل
۲۱ق ۱۹۹٤/۱۱۴)	(ستلخبا) (م
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

يقبل لإثبات أصل الملكية أحد الآتى: 1 ـ عقد أو حكم نهائي مسجل .

٢ - وصية محررة قبل أنشاء الشهر العقاري في ١٩٤٧/١/١

٣ - العقد الأبندائي ثابت التاريخ بالمحاكم المختلطة والوطنية قبل عام ١٩٢٤.

المحررات السابقة على عام ١٩٢٤ أينا سبق الآخذ بها في محررات مشهرة قبل العمل بأحكام الشهر العقارى في ١٩٢١/١/١ أو نقل التكليف ثم بمقضاها لمن صحرت لصالحة . وذلك كلة بشرط عدم تعارضها مع مستندات الملك الحقيقى (ويستني) مما سبق يقبل الشهر المحررات الموثقة أو المصدق عليها الصادر بشأنها أحكام صحة التعاقد أو القوقع قبل العمل بأحكام ق تنظيم الشهر العقارى وكانت نستند في أثبات اصل ملكيتها لمحرر عرفي سابق على عام ١٩٢٤ فاذا كان اصل الملكية لا يستند الي أحد المحررات سالفة الأشارة فانه (طبقا م٣ مكررق ١٩٤٢/١١٤ أن طلب المأمرية المنافقة المدرات العدة المورية المكبة لوضع البد المدة الطويلة المكسبة للملكية فعلى المأمورية التحقق من توافر شروطها طبقا لاحكام القانوني المدنى ثم تحيل الطلب الى (مكتب الشهر) مشغرعا برأيها

أفبسات أصبل الملكيسة (م٢٢ق١٩١١٤ : م٤٢عسات شهر ٩٣)

بنسل ٩٧ : ينت أصل الملكية بأحد الحررات الآية :

- ١ ـ المحررات المشهرة (أي التي سبق شهرها) .
 - ٧ ـ الوصايا المحرره قبل ١/١/١٩٤٧ .
- ٣- المقود ثابته التاريخ قبل عام ١٩٣٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم
 لانسان توفي
- المحررات المؤرخة قبل عام ١٩٧٤ وسبق الأخذ بها فى (محررات مشهرة)
 (قبل) العمل بأحكام قانون الشهر العقارى فى ١٩٤٧/١/١ ، أو تقل النمويل أو
 التكليف بموجبها فى البلدية أو الصرائب العقارية للصادر لصالحة فيها .

ويشترط للأخذ بما سبق كل (عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي) .

ويستنى مما سبق: يقبل الشهر (المحررات الموثقة رسميا أو المصدق على التوقيعات فيها أمام الموثق) أو التي صدر بشأنها أحكام صحة تعاقد أو التوقيع قبل ١٩٤٧/١/١ وكانت تستند في اثبات أمل الملكية فيها لمحرر عرفي مؤرخ قبل عام 1٩٢٤.

بند ٩٨ : أحوال بحث الملكية في مأموريات الشهر العقارى : (٩٨ : ٢٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر :

- ١ ـ أحكام صحة التعاقد (عقود بيع أبندائي) .
- ٧ ـ الاشهادات (العقود الرسمية والوقف والوصية) .
- ٣- العقود الرضائية) بيع هبة بدل رهن أختصاص) وفرى وجوب النص في تنبيهات نزع الملكية التي لا نبحث فيها الملكية ضرورة ذكر القطمة والعقد السجل الخاص بالعقار الذي نزعت ملكيته .

بنسبىد ٩٩ : مالا يبحث فيه ملكية أو تمويل :

- ١- الأنــذار- والدعــاوى (م٩٠ تعليمات شهر ٩٣) والمحــاصنر والأوامــر (باستثناء أمر الأختصـاص) فتيحث الملكيـة فيــه أما التنبيهــات (والتي هي بمثابة إنـذار) فلا يبحث فيها ملكية (م٧٧٠ تعليمات شهر٩٣) .
 - ٢ ـ زوائد التنظيم .
- ٦- الشهر بطريق (الأيداع في السجل الشخصي) ولا يوجد هذا النظام في السجل العيني الذي لا يعرف سوى طريقين (القيد والقيد المؤقت)
- خديد قائمة قيد الرهن ، أما تجديد قيد حق الأختصاص فتبحث بتقديم مكافة من المضرائب المقارية أو شهادة عقارية من مكتب الشهر المختص (م٢٠٥ تطيمات شهر ٩٣) .
- م. أشهار تركة شاغرة لصالح بيت العال (بنك ناصر الأجتماعي) (٣٦٧ تعليمات شهر ٩٣) .
- ٦ ـ عقد الأستبدال وقائمته الصادرتين من هيئة الأوقاف(م ١٦٧ تطيمات شهر٩٣) .
 - ٧ ـ نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح المحافظة .
- أمر حجز إدارى تحفظى (اهدم مرورها بمرحلتى الطلبات والمشروعات كما لا يطبق فيها قواعد التعارض (٩٠٥ تا ٢٠٠ تطيمات شهر ٩٣) .
 - ٩ ـ محضر حجز عقاري إداري .
 - ١٠ ـ الغاء قائمة الشهر .
 - ١١ ـ طلبات العلول في حق إمتياز المقاولين والمهندسين (فني ١٥/٢).
- ۱۲ ـ حكم مرسى المزاد الدبيرى (م ۳۳٥ تطيمات شهر ۹۳) أما أحكام البيع النهائية المسادرة في بيع عقار المفلس و عديم الأهاية والغائب وبيع المقار المدم إمكان قسمته والديع الأختيارى (البيع بالعمارسة) فتبحث فيه الملكية (م ۲۳۷ تطيمات شهر ۹۳) ومثال البيع بالعمارسة:
- (أ) الأرامني المشتولة بواضعى اليد التابعة للقوات المسلحة (والمذاع بالمنشور الغني ١٩٩٧/١٠) .

- (ب) الحكم المسادر في دعرى إسترداد الحصة الشائعة المرفوعة من أحد
 الشركاء على الشيرع (طبقام ٨٣٣ مدنى).
- ۱۳ ملابات شهر قررض جمعیة التعان الأسكانی التی یكون موضوعها (قرض ومقاولة وحلول) تراجع دون بحث ملكیة وینوه بذلك بمشروع المحرر (م۲۷۶ نظیمات شهر ۱۹۲۰/۲) فقی ۱۹۲۰/۲۹ .
- ١٤ شهر طلبات قسمة الأوقاف بشرط (إعلانها) (م ٣، ١٥ ، ق ٥٥/ ٢٦٠ تعليمات شهر ٩٣) .

من أختصاصات العضو الفنى الهامة بحث : التكليف والتمويس فى البلدية والضرائب العقارية

> بنسد 19 مسكرة (م 2 ق ع ١٩٤٦/١١٤): يجب أن يرفق بالطلب:

> > . 1

_ Y

٣ - (كشف رسمى)عن عقارات المررث مستخرجة من دفاتر التكليف⁽⁾
 وضريبة العقارات المبينة ، ويلاحظ أنه قرينة بسيطة على العلكية).

م ٨ من اللاتحة التنفذية لقانون ١٩٤٦/١١٤ إهـ

يتولى قلم المكتب المساحي الهندسي 1 ـ معاينة العقار .

٢ ـ تطييق سند الملكية .

" أنعين التعليف الواحب النقل منه ."

⁽¹⁾ واكدتمى الكتاب الدورى رقم /190// بقديم كشف رسمى من (دفاتر الجرد) في حالة عدم وجود (دفاتر مكانات) لمدم إعدادها بعد وذلك فى حالة للدعامل على عقارات مبدية أو شفق وذلك متى كأن مالك الارض هر نفسة المتصرف الوارد اسمه يدفتر الجرد وبالنسبة الأطيان الزراعية يلزم تقديم كشف رسمى من واقع (دفتر الكافيف) .

⁽⁷⁾ ملموطة: اللائحة التنفيذية م ٨ منها قالت بأن قحص المكفات يقع على عائق المكتب المساحى الهناسي مرزى أنه يجب مراعات النظر في ذلك لأن رقم الموليد بختلف عن رقم الانظيم القامس المساحة فرقم الموليد بختلف عن رقم اللتظيم القامس بالمسلحة فرقم الموليد أو الشرائب المقارية كل (عشر سنوات) وإنما يقع الربط على عائق المسند الفنى بالمأمرية فليزم أن ينزه بالتكلوف إلى الرقم السابق في سنة تسجيل منذ الملكية الربط.

ولكن ليس مطى فحص المكتب الهندسي للمكافات إعفاء العضر الغني من بحث التكليف . بالمكس ـ فان من أهم أعمال العصو الغني هو بحث التكليف الى جانب بحث الملكية ومراجعة البحث الهندسي الوارد بظهر كشف التحديد المساحي فليزم في التمويل أن يرد التمويل باسم المتصرف فإذا لم ينفذ سند الملكية بمجلات البلدية أو الضرائب المقارية يطالب صاحب الشأن بتنفيذه وأن يذكر وصف المقار وأن تكرن الحصم إذا تعدد المتصرف إليهم تعلى ٢٤ ط وأن يتم ربط للمقار بالرقم الوارد بسنة تسجيّ سند الملكية (المطابقة) مع ذكر صافى القيمة الإيجارية السنوية المنفري الناء عليه .

شهادات التكليف ومأمورية الضرائب العقارية

بنسد ١٠١ : اختصاصاتها :

(۱) مكلفه (أو كشف رسمى من السجلات) بالاطيان الزراعية أو المبانى بموجب طلب مقدم باسم/ ____________ السيد الأسلاذ/ مدير عام المضرائب المقارية :

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم

٧ ... نقل التكليف أو التمويل بموجب طلب مستوفى الدمغة مرفق معه صورة رسمية من العقد المسجل سند ملكية الصادر لصالحة التصرف بالمحرر، ولا ترد هذه الصوره بعد تمام نقل التكليف وإنما تحفظ بالملف فى الأرشيف

البلديسة والأحيساء

بنسد ١٠١: اختصاصاتها المرتبطة بالتسجيلات العقارية :

استخراج شهادات التمويل والمشتملات (١).

٢. نقل التمويل بأسم المسادر لصائحة (١) (١) التصرف بالعقد المسجل ساد الملكية وتنفيذه ويكون ذلك بمرجب طلب لمدير عام إيرادات الحى المختص مستوفى الدمغة مرفق معه صورة رسمية من ساد الملكية (أو صورة ضوئية مستوفاء الدمغة بعد مطابقتها على الأصل بواسطة معاون البلاية) مع ملاحظة أنه إذا كان قد مر على سند الملكية أكثر من ١٥ عام يطلب شهادة سابية من مكتب الشهر المقارى (قام الشهادات المقارية) ضد الصادر السائحة التصرف بالمحزر الشهر (سند الملكية)

بعد التحية

وتفضلوا مقول فالق الأحترام مقدمة أسيادتكم

برجًاه التكرم بأستخراج شهادة تمويل أو مشتملات عن المقار (أو الشقة رفم.... بالدور... باسم رقم شياخة ضم --- الكانت مبين بها الآتى التمويل الحالي والوسف الحالي للخار وصافي القيمة الإيجازية المقار والمتريبة السخوية ويرقم المقار (الوارد بسد الماكية) وذلك لتخديمها للشهر المقارى،

 ⁽١) يلاحظ أنه عند نقل التصويل أو طاف شهادة نمويل أو مشتملات بالبلاية بوجد رقم شياخة (بالسجلات) وهذا الرقم يتخير كل (عشر صدرات) ويختلف عن رقم اللتظيم السرجود بخرائط العساحة والمكتب الهندسي والتنظيم . لأنه خاص بايرانات (العوايد) أما رقم التنظيم فظايا ثابت لا ينغير .

⁽٣) يكون طلب نقل التمريل كالآتى :

الميد الأستاذ/ مدير عام أيرادات حي

مع ملاحظة إنه إذا كان مند العلكية العراد تنفيذه أرض ومبانى لا يطلب شئ آخر إذا كان سند العلكية أرض وكان وصف العقار العام العالى منزل أو عمارة مكونه من عدة أدوار فيطلب صوره من ترخيص مبانى بعد مطابقتها على الأصل + إيصال مياه ـ إيصال كهرباء .

٣- أعطاء خط التنظيم الهار أمام العقار إذا كان العقار مبنى حديث وعمل له أرتداد (ضوايع تنظيم داخلة في سعة الشارع) ويكون بطلب مستوفى الدمغة مرفق معه لوحتان مساديتان مستوفاة الدمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس نقابى وصورة رسية من العقد المسجل سند الهلكية .

٤ - طلب فرز عوايد الشقة بعد تسجيلها ونقل تمويلها لمداد العوايد الخاصة بها .

٥ - إصدار رخص العبانى لهن يريد البناء يكون ذلك بطلب لجهة التنظيم بالبلاية مستوفى الدمغة ومرفق معه لوحتان مساحتان مستوفيتان الدمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس نقابى وصورة رسمية من العقد المسجل مسند الملكية والرسومات الهندسية .

اذا كان التعامل اشهار حق أرث يطالب بالوسف في منة وفاة المورث الى جانب الرصف الحالى لمعرفة حدوث تغيير في شكل الميراث من عدمة وأهمية ذلك نظهر في أنه اذا تبين حدوث تغيير في شكل الميرات يحصل عنه ضريبة تصرفات عقارية (٧,٥ ٪ على المتصرف) .

٢ - نصدر بيان الممول بأسمة (المبانى) ورصفها الحالى من حيث عدد الأدوار وبيان الرصف سنة تسجيل سنة الملكية المحرفة المستجدات ولمطابقة الوصف الوارد بها بالرصف الوارد بكشف التحديد المساحى ومعرفة المستجدات التالية لتأويخ 1947/1/٢ وهو تاريخ الممل بقانون ترجبة وتنظيم اعمال البناء وبيان رقم المقار (فى حالة مرور أكثر من عشر سنوات على تسجيل سند الملكية) للربط وبيان صافى القيمة الإيجارية المنوية للمقار ككل أو الشقة اذا كان موضوع التعامل شقة مفرزه وذلك لإمكان تقدير الرسم النسيى المستحق على المشترى أو للممادر المسائحة

التصرف في موضوع التمامل في الطلب المقدم اسأمورية الشهر وإذا كان سند الملكية قد مر عليه أكثر من عشر سنوات (تلك المدة التي يتم فيها تفيير رقم الشياخة) يطالب بالربط برقم العقار في السنة التي تم فيها تسجيل سند الملكية .

بنسد ١٠٣ ملتها :

(سنة) ينتهى مفعولها بعدها مع ملاحظة أنه اذا كانت الشهادة قد قدمت مع الطالب فيستمر العمل بها ما دام أن الطلب لم يسقط ولكن اذا كان الطلب قد سقط فقى هذه الحالة يطالب بشهادة جديدة ، ويمكن الإستفادة بالشهادة في حالة قرب سقرطها إذا عمل امتداد الطلب فيعفى صاحب الشأن من تقديم شهادة جديدة.

بنسد ١٠٤ : كيفية أستخراج الشهادة السابق الإشارة اليها :

طلب باسم / مراقب الربط بالبلدية أو مدير عام الإيرادات .

ويذكر أسم الطالب وعنوانه ويطلب استخراج شهادة عن العقار أو الشقة محل التعامل مدول بها اسم العمول الحالى والوصف الحالى الى جانب الوصف حسب الأحوال المقدم عنها الطلب وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار أو الشقة موضوع التعامل و رقم العقار (الربط) اذا كان سند الملكية مسجل منذ اكثر من عشرة أعرام (حيث أن رقم الربط الخاص بالشياخة يتغير كل عشر سنوات) ويسدد رسمة . بسلد ٥٠٠ نقل التمويل بالبلدية (والتكليف بالضوائب العقارية) :

إذا كان سند الملكية ـ الصادر لصالحة التصرف فيه ـ غير منقد بسجلات البلدية يقدم على طلب نقل التمويل أو التكليف بالبلدية أو الصرائب المقارية التغفيذ سند الملكية المسجل المختوم (بناقل التكليف) ويسدد الدمغة ويرفق معه صورة رسمية من سند الملكية ـ أو صورة صورية منه بعد مطابقتها على الصورة الرسمية ـ مستوفاه الدمغة ـ وإذا كان سند الملكية مسجل مند أكثر من ١٥ سنة يطالب بنقديم (شهادة سلبية) من (قسم الشهادات العقارية) بمكتب الشهر المختص ، ويلاحظ أنه اذا كان سند الملكية أرص ثم استجد مبانى بعد التسجيل يطالب برخصة مبانى :

بنسد ١٠٦، فرز عوايد الشقة :

فى حالة تسجيل الشقة المفرزة يممل لها أولا طعن نقل تمويل أو تكليف باسم الصادر لمالحة التصرف بالمقد المسجل ثم يقدم بعد ذلك على طلب فرز عوايد الشقة برفق معه صوره من المقد المسجل بند الملكية . ملحوظة : المنافع الواردة بكشف التحديد المساحى الذي يقوم بعمله المكتب الهندسي المساحى التابع المأمورية بعد تقديم طلب الشهر وسداد حوالة تكاليف اعمال مساحية باسم / مدير مديرية المساحة المختصة. لا تزد عملا في شها دة المشتملات.

قسواعسد

حق مصلحة الشهر العقاري في المفاضلة بين المحررات المشهرة

 ١ ـ لا يكفى للتفصيل وجود عقد مشهر وإنما يجب أن يكون النصرف صادر من (مالك حقيقي) .

٧- إذا تبين أن المحررين سبق شهرهما وصادرين من متصرف واحد يلزم استصداد حكم ببطلان العقد اللاحق طبقا م ٣٣ ق ١٩٨١/١٣٦ ولو كان المحرر الباطل أسبق الى النسجيل ، وقد تواترت أحكام محكمة النقض أخيراً على ذلك (طعن مدنى ٧٣٨/٥٥٥ ق جلسة ١٩٨/٥/١٦ معنى مدنى ٢٤/٨/٥٥ ق جلسة ٨١/٩٣/٤ فصائبة دستورية وقد حسم الموضوع بحكم المحكمة الدستورية الطبا نقض ١٢/٢٧ فضائبة دستورية جلسة ١٩٤/٤/١/١ أ.

٣- اذا تبين سبق شهر المحررين المتمارمنين عن عقار واحد وأنهما صادرين من شخصين مختلفين عن نفس العقاركيعند بالعقد الصادر من مالك حقيقى عن طريق (تسلمل النصرفات) وصولا المالك الحقيقى ، فالعقد الثابت التريخ قبل ١٩٧٤ قاصر على أطرافة ولا يحتج به على الغير الذي ليس طرفاً فيها والذي أنتقل اليه الحق من البائع الاصلى بموجب محرر تم شهرة . (طعن مدنى جلسة ١٩٧١/٥/١١)

واذا تصرف المورث في عقار ثم تصرف فيه الرارث مرة أخرى فالعبرة فى انتقال الملكية بمن سجل عقده أولا لأن هذا المقد هو الذي يكون صادر من مالك حقيقى (ملعن مدنى جلسة (١٩٥٨/٦/٢٨٨) .

حكم المحكمة الأدارية العليا في الطعن ٢٩٤٤ ٢٩١ ق.

(لمصلحة لشهر العقاري حق المفاضلة بين المحررات والاعتداد بالمحرر الصادر من صاحب الحق الحقيقي دون غيره من المحررات ولو كانت مشهره) .

[€]نشر بالجريدة الرسمية الحد ٣ تابع بتريخ ٢٠/١/١/٢٠ .

العقد ثابت التاريخ قبل عام ١٩٧٤ (١) كاثبات لأصل الملكية (مشورفي ٥/ ١٩٦٣، م١٢٧ - ١٣٤ تعليمات شهر ١٩٩٣)

(م٣٧ ق ١١٤ / ١٩٤٦ الحاص بتنظيم الشهر العقاري)

ىنىلىد ١٠٨ شىروطة :

- (١) أن يكون ثابت التاريخ قبل عام ١٩٢٤ (م٣/ ٣ق ١١٤ / ١٩٤٦)
 - (٢) أن يكرن ثبرت التاريخ :
- أ ـ أما لعقد ابتدائي لا يوجد به ترقيع أو ختم امتوفى (م٣٣/ ١٥٤ / ١٩٤٢) ب. أر عقد ابتدائي سبق الاخذ به في محرر مشهر قبل عام ١٩٤٧ ، أو نقل التمويل بمقتصاها للصادر السالحة ذلك العقد (م٢٧/٤ق١/١١٤٦)
- (٣) عدم تعارضها مع مستندات المالك الحقيقي (م ٢٣ / ٤ فقرة ٢ ق ١١٤ / ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري)
- (٤) وجوب (إنطباقة على المقار محل التصرف ، فإذا كان مسجل قبل عام ١٩٢٤ وتمذر تطبيقه لخلوه من العدود يؤخذ به كمستند تعليك ، بعد عمل (محضر تحقيق بالطبيعة) (م ١٣٤ تطيمات شهر ٩٣)
 - بنسد أ أ شرطي قبوله كسند لأنيات أصل الملكية : (م ١٢٧ تعليمات شهر ٩٣)) (1) النحقق من صحة بيانات الثبات الناريخ .
 - ر (Y) التحقق من صحة البيانات الخاصة بصحة العقد .

الشرط الأول : التحقق من صحة بيانات البات التاريخ (م ١٣٩ تعليمات شهر ٩٣) ويكون بتقديم (أصل) المقد ثابت الناريخ (وصورة منه) منسرخة علي الورق الأزرق المدموغ تلحق بمشروع المحرر عند حصول الطلب علي (مقبول للشهر) والأصل يرفق عند شهره ويحفظ بقسم محفوظات مكتب الشهر المختص

 ⁽١) إنظر السجل (۲۲۰ / ۲۹۰ إسكندرية) والذي قطا بإجراءات تسجيلة بالحفار الراقع بعطقة صرتر أمام كاية حقوق إسكندرية قسم شرقي إسكندرية .

إلى جانب تقديم شهادة رسمية من واقع دقتر إثبات التاريخ المحفوظ بقسم محفوظات مكتب الشهر إذاكان العقد صادرا من قلم رهرن المحاكم المختلطة أو المحفوظ بدار المحفوظات العامة بحي القلعة بمدينة القاهرة (من واقع السجل ٢٠٥ مكرر مبين بها رقم المخزن والعين والرقم المسلسل للحفظ) وذلك إذا كانت صادرة من المحاكم الوطنية. ويازم ترجمة الشهادة وتوقيعها من محام نقابي وإعتماد توقيعه من نقابة المحامين .

ويلاحظ أنه لا يغنى عن (أصل) المقد ثابت التاريخ نقديم (شهادة) من دفتر اثبات الناريخ بأر عمل محضر تحقيق بالطبيعة (م ١٧٨ تطيمات شهر ٩٣) مع مراعاء أنه إذا كان ذلك (الأصل) قد سبق أرفاقه بمحرر مشهر أو أردع بمكتب الشهر فيكتفي بتقديم (صورة رسمية من أصل المحرر) أو (محضر الإيداع).

الشسوط الشانسي : التحقق من صحة بيانات العقد (م ١٣٠ تعليمات شهر ٩٣) ويكون ذلك بالإلنزام بسلوك أمرين هما :

- (أ) تطبيق العقد ثابت التاريخ على الطبيهة: وبيان مسطح العقار والناحية والقسم والمحرض والقطمة والأطوال والحدود والأوصاف واسماء الملاك المجاورين (بمعرفة العراجع المساحى الهندسي).
- (ب) عمل محضر تحقيق بالطبيعة (الناحية) وسؤال المتعاقدين والملاك المجاورين وكبار السن ومندوب الشياخة (أو شيخ الحارة) والملاك الأصليين أو ورثتهم على العقار الوارد به من وقت صدور العقد حتى قيام العضو الفنى والعراجع الهندسي بعمل المحضر (م ١٣٦ تطيمات شهر ٩٣).

مطابقة ذلك كله بالرارد بمراجع المأمورية ، ودفاتر المكلفات ويستثنى من (المطابقة الإخيرة) المقود ثابته التاريخ ، والتي سبق الأخد بها في محررات مشهرة (١) .

⁽١) وقد أصدرت مصلحة الشهر العقارى (العنثور النفى ١٩٩٥/) واوجبت الامتناع عن أعطاء صور من المحررات ثابتة التاريخ (قبل) عام ١٩٢٤ ميلاديا من غير طريق وجود نوقيع أو خدم لانسان نوفى مالم تكون اصولها قد سيق لوفاتها فى محررات ثم شهرها أو سيق ايداعها حسيما نصت عليه (١٢٨٠ تطيمات شهر ٩٣)

ويتم الأرشاد عن العقار: بمعرفة (صاحب الشأن) ويتحقق (المرجع الهندسي) من عقار التعامل عن طريق: مراجع المأمورية ـ كشف التحديد صورة الطلب ـ شهادة المشتملات أو التمويل أو المكلفة الصدادرة من البلدية أو الضرائب المقارية – المقد ثابت التاريخ (١٣٦ تعليمات شهر ٩٣) .

وبعد تمام ذلك : يعرض الامر على مكتب الشهر للبحث والموافقة ولكن بدون (لجنة ثلاثية) كما هو الحال في اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة وأنما يعرض الأمر على الأمين المساعد بمكتب الشهر والمشرف على المأمورية المقم اليها الملك.

بنسيل ١١٠ وفيما يلي أحكام محكمة النقض بخصوص العقد ثابت التاريخ:

ا معقود ثابتة التاريخ قبل ١٩٢٤/١/١ نظل خاصعة لاحكام القوانين السارية عليها طبقا م ١٩٣٤ م ٢٦٣ ، ٢٧٠ مدنى
 (قديم) (طعر٢٢٧ /٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٧) .

 ٢ ـ أن ورود المحرر العرفى ـ فى محرر آخر ثابت التاريخ من شأنه أن يجعله ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المحرر الذى ورد فيه

و طعن ۱۸/۱۲۰ ق جلسة ۲/٤/۱۹۰

٣- المحررات ثابتة التاريخ (رسميا) قبل ١٩٧٤/١/١ وكذا الأحكام الصادر وقبل هذ التاريخ عدم سريان أحكام قانون تنظيم الشهر المقارى عليها الصادر برقم 1947/١٦٤ طبقام ٥٤ منه (طعن ٤٣/٢٤٤) ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٩).

بنسل 1 1 أوجة الحلاف بين العقد ثابت التاريخ وامناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة ·

اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة	المقدثابت التاريخ
١ ـ يسدد فيه رسم ١٪ من قيمة عقار التعامل.	١ ـ لا يسدد فيه رسم ١٪ من قيمة عقار التعامل.
٧ - يتم فيه النشر بالجرائد اليومية	٧ ـ لا يتم فيه النشر بالجرائد اليومية .
 لا يطلب بشأته شهادة تصرفات عقارية وذلك لعدم وجود عشود مسجلة 	٣. يطلب بشأنه (شهادة تصرفات عقارية) صد المشدري من المالك الأصلى الذي باع بموجب عقد ابتدائي واثبت تاريخة بالمحكمة المختاطة أو الرطنية رتطاب من وقت اثبات الداريخ بتلك المحكمة حتى تاريخ فتح استمارة التغيير بالمحكتب المساحى المنابع المأمورية .
٤ - لا تنوافر تلك الحالة .	 يلزم أرفاق اصل عقد البيع الابتدائي الثابت التاريخ بالمحكمة وخاتمها ونتسخ صوره منه على الورق الا رزق المدفوع وتلحق بمشروع المحرر.
 لا نتــوافــر نلك لحـالة . 	 يلزم تقديم شهادة رسمية من ولقع دفتر اثنات الثاريخ من مكتب الشهر أو دار السفوظات العامة مبين بها الأطراف والحصة والناهية والدن وغير مذكور بها الحدود والأطوال والمسطح ، المتأكد من صحة عقد البيع الإبتدائي ثابت القاريخ ولكن لا ترفق بمشروع المحرر عند شهروم.
	اسداد الملكية برصاح البيد لمدة طويلة) وإنما يعرض على الامين المساعد المشرف على المامرية المساعد المشرف على المأمرية لبحثة (الأفادة بالموافقة من عدمة ، ملاحظات مشروع المحرور ، ونزفق نرجمة الشهادة من واقع الشهادة من محام ومصدق على توقيمة من نقابة المحامين .
٧ ـ لا تتولفر تلك الحالة	 ٧ لا يعمل محضر تحقيق بالطبيعة اذا تم الاخذ بالعقد ثابت تاريخة في محرر سبق شهره

(واقعة مادية) هي رضع اليد على المقار و السيطرة القعلية عليه ويجوز أثباتها مكافة طرق الأثبات .

بنسد ١١٢ و لها طريقان : -

- (1) أسناد العلكية بومنع اليد العده الطويلة (10 سنه) بطلب يقدم المأمورية الشهر العقارى المختصة (م ٢٣ مكرر ق ١٠٤ / ١٩٤٦) و م ١٤ مكور من اللائحه التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦ . مع ملاحظة أن هذا الطريق لايجوز في حالة إسناد العلكية لوضع اليد بالنسبة للأراضى للفضناء .
 - (۲) راع دعرى ثبرت ملكية أمام المحكمة الخنصة
 (و سوف تتكام عنها في باب الأحكام)

مُوقف الشريعة الإسلامية من وضع البدالمدة الطويلة المكسبه للملكية :(1) بجوز بشروط:

- (۱) إذا كان على (مال مباح)ليس مكا لأحد ، وبغير هذا الطريق لا يجوز اسناد الملكية لرضع اليد مهما طالت المدة ، كما لا يعد ترك المطالبة بالحق مدة طريلة مسقط لذلك الحق الذي لا يزول بالتقادم فوضع اليد مهما طالت مدته لا يخرل حقا ، وكل ما هذا اك أن الشريعة الإسلامية جطته سببا في منع سماع الدعوي عند الإنكار ويشترط في هذه المدة ألا نقل عن ١٥ سنة بإستثناه (الوقف والميراث) فيكون بمضى ٣٣ سنة .
 - (٢) وأن يكون(الحائز أجنبي)وليس شريك علي الشيوع .
 - (٣) عدم وجود (شهود) لمدعي الحق .

⁽۱) أنظر النكية ونظرية المقد في الشريمة الإسلامية الإمام الشيخ محمد أبر زهرة ص ١٤٦ (دار الفكر العربي) .

 (٤) أن تكون مدة الحيازة ١٠ سنوات علي الأقل لقوله عليه السلام ، من حاز شيئا عشر سنين فهو له ، (١)

١ - عدم وجود مسجلات .

٢ ـ ألا يكون وضع اليد منطق بـ (أرض قضاء) .

عدم رجود منازعات من أى فرد أو جهة كانت (كإنذارات أو دعاوى وغيرها) .
 وذلك لإثبات أن الحيازة نمت هادئة ومستقرة .

ويازم كمستد لإثباتها كدليل الآتى:

 ١- شهادة تمويل لمدة لا تقل عن ١٥ سنة باسم واضع اليد أو خلفة الخاص أو العام وبسداد العواد داسمة حتى الآن في الثانية .

٢ ـ شهادة الشهود بتمام وضع يد الحائز أكثر من ١٥سنة وعدم وجود منازعات .

ويلاحظ أنه إذا كان موضوع الشهر (إشهار حكم صحة ونفاذ وصية أو عقد أبتدائى) وكان الموصى أو البائع ماتك بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وسنده (شهادة تمويل البلدية) أو مكلفة الصنرائب العقارية (وسبق تسجيل (عريضة دعوى نلك الحكم المراد تسجيلة) هذا لا يمكن القول بإستحالة التسجيل (لوجود مسجل) ونلك لأن المسجل خاص ومتعلق بصحيفة دعوى الحكم المراد تسجيلة وأنه بين نفس الأطراف والموضوع والسبب وليس خاص بملكية أفراد آخرين ، فهو إذن لا عدد قيام حالة اللتعارض في حالة وجود طلبان قائمان عن عقار التمامل (السابق عدد قيام حالة اللتعارض في حالة وجود طلبان قائمان عن عقار التمامل (السابق واللاحق) كمثال إذار الشفة ودعوى الشفعة) ما دام أن الطلبان بين نفس الأطراف وعن نفس الموضوع .

والأجدبي أن يحز أصلا بحق `` عشر مدين فالتماك إستحــق

راتماهت حجة مدعيــة مصام فيه

٢ انظر ابن عاصم في كتابه (تحفه الحكام) حيث قال :

مشارلايه في كتاب المسائل الفتيه التي لا يمتر فيها بالجهان نظما السلامه بهرام بن عبد المزيز ملمق مجلة الأزهر عدد ذي القمدة سنة ١٤١٦ هـ مارس ١٩٩٦ م من ٣٦ .

إسناد الملكية لوضع البد المدة الطويلة المكسبة للملكية (التقادم الطويل المكسب للملكية (10 سنة)

(م989 - 948 مستنى ، م ۲۳ مكور ق 1947/118 مسعدلة ق 1977/70 الخاص بتنظيم الشهر للمقارى ، م ١٤ مكور من اللائحة التنفيذية للقانون 1947/114 قرار وزير العدل وقم ٧٦/٩٤٨ المعدل بالقرار ٢٠٠٣/٢٠٣م ١٣٥ - ١٣٩ تعليمات شهر 1997) .

تقديم العقد المسجل سند الملكية + شهادة تمريل أو مشتملات أو كشف رسمى حالى من دفاتر التكليف فإذا كأن أصل الملكية لا يستند إلى أحد المحررت المنصوص عليها بمادة ٣٧ق ١٩٤٤/ (م ١٧٤٥ تعليمات شهر ٩٣) وطلب صاحب الشأن إسنادة لرصع اليد المدة الطويلة المكسبة الملكية فطى الهأمورية تحقيق وضع اليد بالطبيعة للتثبت من مدى ترافر شروطة وفقاً لأحكام القانون المدنى ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً (برأيها) وتترلى (اللجنة الثلاثية) المشكلة بمكتب الشهر من أمين المكتب رئيسا وعضوية أقدم أثنين من الأمناه المساعدين والأعضاء الفنين النظر في الطلب والإعتراضات المقدمة بشأنة وتصدر قرارها (مسبب) بقبول الطلب أو رفضة .

١ ـ طلب امأمورية الشهر المختصة (يسدد رسمة) مرفقا معه (شهادة تعويل) بأسم واضع الليد أو ورثته امدة ١٥ سنة سابقاً على تقديم الطلب مع مراعاه أن تقديم هذا المستند ليس صروري وأضا (المجرد الأستنداس فقط) فإذا كان التكليف بأسم المتصرف يكتفى بالتحقق من ذلك بالرجوع السجلات والعراجم العساحية ومصادر التكليف بمأموريات المحراث العقارية وأثبات ذلك بمحضر وضع اليد .

لا يجوز أسئاد الملكية لوضع اليد العدة الطويلة بالنسبة المقارات والحقوق
 للني نكون محلا (لمحررات مشهرة أو مسجلة لصالح غير المتصرف أو تتعارض مع

ملكيته . ومع ذلك يجوز أسئاد الهلكية لوضع اليد للمتصرف الحالى إذا كان غير صاحب التكليف أو مورثة بشرط (إجراء محمضر تحقيق وضع اليد بالطبيعة مع تتبع العلاقة التماقدية التى تربط صاحب التكليف والمتصرف الحالى وإقرار أطراف هذه الملاقة بوجود هذه الرابطه) ، على أنه إذا تبين من البحث الهندسى ومن واقع مراجع المأمورية والساحة أن على عقار التعامل عقد مسجل) ففى هذه الحالة لابد من أن يشمل محصر تحقيق وضع اليد بالطبيعة سؤال الصادر اصالحة المقد المسجل أق ررثته من بعده فإن أقروا بوجود هذا المقد المسجل فعلا وأن المورث قد تصرفوا لواضع اليد الحالى أو مورثة بعقد عرفى غير مسجل فيجب شهر هذه الحلة المرفية إذا كانت تتخال مدة وضع اليد العدة الطويلة فإذا كانت سابقة عليها فعلا داعى لتصويلها (منشور فنى 1947/) (() (۲)

ويراعي في الحالات التي يكون التكليف فيها بأسم مررث المتصرف بمكن استاد الملكية لوصنع اليذ لهذا المورث بشرط (شهر حق الارث) عند تصرف أحد الرزئة مع ملاحظة أنه اذا كانت ملكية المتصرف أو مورثة تستند لأحد المحررات الواردة بمادة ٣٣٥ وتطر تقديم) أحد المحررات. ففي هذه الحالة يجوز استاد الملكية لوضع البد .

ويراعى أنه في جميع الاحوال يجب المطالبة بالتكليف الحالى اعمالا لبند ٥ من م ٧٢ ق ١٩٤٢/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر المقاري مويعتبر من القرائن المؤيدة

⁽¹⁾ وأربدت م ١٧٦ تطومات شهر ٩٣ إذه مع عدم الإخلال بأحكام م ١٣٥ تطومات شهر ٩٣ إنا ظهر خلاف بين رارد املكفة رحالة وضع اليد بالطبيعة سراء في (السطح أو الدوس) يعمل بحث المعرفة سببه وتطبيق صدد الملكبة أو غوره وأخذ أقوال الملاك وأصحاب التكليف المعرفة أسلى ذلك وعرض نتيجة البحث على مكتب الشهر البت فيه ويلاحظ أن ذلك لا يخطيق في حالة حكم تجوت علاجة الذي أستنت فيه المحكمة على نقرير البتبير وأقر به ، ويطهاتيته اصبح علزما لاطرافه ويتجين تنفيذه اصلال المحداث بعد الاحكام وقصيتها طبقام ١٠١ من القرن الانبات ويلاحظ أن ذلك لا ينطبق في حالة حكم تبوت حبية الاحكام وقصيتها طبقام ١٠ من القرن الانبات ويلاحظ أن ذلك لا ينطبق في حالة حكم تبوت ملكبة الأو أسلام المحكمة على تقوير الخبير وأثرته وينهائيته أصبح غائرما لأطرافة وتحين نتغيذه إعمالاً لمبدأ حجية الأحكام وقدميتها طبقام ١٠١ ق ١٨/٢٠ الضاص بالانبات بعد أن حاز قرة لأخر المنطقة من هذا المواقد أن حاز قرة لأخر المنطقة من هذا المواقد في حاز قرة لأخر

⁽٧) وتقمنى م 18° مؤمات شهر ٩٣ بعدم جواز إسداد الملكية بوصع الدد إنا كانت إجراءك بحث ملكية وتحقيق ومنع البد قد نعت قبل ١/١٩٧٦/ (وهو تاريخ العمل بتقاون ١٩٧٦/٧٥ بتنظيم الشهر والمحل أنقاون ١/١٩٤٢/١٤ وأنهت هذه الأجرابات بمحررات مشهرة قبل ١/١٩٧٦/١٠

لوضع لليد وبرود العقار في دفتر العساحة الحديثة باسم المتصرف أو سلقة (يراجع منشور فني ١٩٨١/٣) (فني ٩٤/٢ ترخيص البناء قرينة على ثبوت ملكية العباني للصادر باسمة الترخيص م ٢١/١ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر) .

٣- مرافقة جهاز حماية املاك الدولة على التعامل وانه (لايقع) صنمن املاك الدولة حتى يمكن المسرد في اجراءات التسجيل ويكون بخطاب موجه من مأمورية الشهر العقارى المختصة الى جهاز حماية املاك الدولة بالاقادة عما اذا كان عقار التعامل يخضع لاملاك الدولة من عدمة .

٤ - افادة المراجع الهندسى على كشف التحديد المساحى ببحثة الهندسى بعدم وجرد مسجلات ملكية على عقار التعامل ويجب أن يكرن البحث الهندسى منذ نشأة المراجع المساحية لمعقار التعامل وعلى المراجع الهندسى بالمأمورية البات جميع البيانات الواردة بالمراجع المساحية صديئة أو قديمة أو خرائط ليحلى البحث المردم المساحية مواء كانت دفائر مساحية حديثة أو قديمة أو خرائط ليعطى البحث المندسى صورة واضحة عن أصل الملكية ويدونها بالمحضر الذى تجربة المأمورية .

٥- بعد استيفاء المستندات يعرض الطلب على الامين المساعد السفرف على المأمرية فاذا (وافق) بيحصل من الطلب رسم نسبى قدرة (١٪) من قيمة العقار موضوع الطلب بناء على صافى القيمة الايجارية المقار من واقع شهادة النمويل أو المشتملات المقدمة والمستخرجة من البلدية التابع لها عقار التعامل وبعد سداد الرسم يرفق ليصال السداد (الازرق) بعاف الطلب .

٢ ـ يتم النشر فى الجرائد اليومية المتداولة على مسترى الجمهورية (ولا يجوز النشر فى الجرائد الاسبوعية ضمانا اسلامة وجدية الأجراءات وحماية لحقوق الغير الذى يكرن له حق على المقار موضوع أسناد الملكية لوضع اليد (فنى ٩٢/٢٤) ويكون ذلك بموجب خطاب من مأمورية الشهر المختصة موجة الى مدير الجريدة المنوط بها الاعلان ويعطى لصاحب الشأن الذى يسلمة بدوره امدير الجريدة وهو عبارة عن أعلان فى الجريدة يتضمن موضوع طلب الشهر وتحديد المقار واسم المتصرف أعلان فى الجرياة المماينة وأن على من يعترض التقدم بمستنداته للمأمورية خلال وما عن يعرض عن ناريخ النشر ويراعى أن يكون النشر قبل يوم المعاينة على الطبيعة بـ10 يوم على الاقل ، وبعد تمام النشر ترق نسخة من الجريدة المنشور بها الاعلان ضمن

المستندات المقدمة (وذلك طبقا لمادة ٢/١٣٦ تعليمات شهر ٩٣).

لكل ذي مصلحة (حق الإعتراض) على إسناد الملكة بطريقة وضع اليد
 المدة الطويلة ويقدم إعتراضة (مشفوعابالمستندات المؤيدة) وذلك إلى
 المأفورية المختصة خلال ١٥ يوم من تاريخ النشر.

٨- في اليوم المحدد للمعاينة على الطبيعة المذكور بالجريدة اليومية يقوم لالعضو الغنى المختص) وبصحبته) (المراجع الهندسي التابع للمأمورية) بالإنتقال لموقع العقار (موضوع الملكية بوضع اليد) لتحقيق وضع اليد، ومدته ، و سببه، ومدى إستكمال شروطه وفقا لأحكام القانون المدنى . ويجب أن يتضمن محضر التحقيق (بيان مفصل) عن العقار محل الطلب وأوصافه ومشتملاته طبقا لحالته في الطبيعة وما أدرج بسجلات الساحة المعمول بها قرينة بمصوص الملكية ووضع البد والتكليف وكذلك أقوال المتعاقدين وأصحاب التكليف وورثتهم وجيران العقار والحائزين له والمعترضين ويوقع الجميع على المحضروإذا إمتنع أحدهم عن التوقيع يثبت ذلك بالمحضر مع بيان سبب إمتناعه . ويلاحظ أنه إذا سقط طلب الشهرالخاص بوضع اليد ولم يستكمل بالمحضر شهادة أحد الملاك فإنه يقتصرعند التجديد على إستكمال شهادة المالك الذي لم يناقش لأن ذلك لا يعدو سوى إمتكمال إستيفاء إجراء ناقص لأن م ١٤مكررمن اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ١١٤ / ١٩٤٦ لم تشترط إعادة سؤال جميع الأطراف من جديد ولم تستلزم إتحاد مجلس المحضر، وتدور الأسئلة في مجموعهاعن مدة حيازة وأضبع اليدهوعن وجود مسجلات من عدمه وهل يوجد منازعة على الملكية من

٩- على المأمورية إبداء رأيها في الطلب ثم إحالته لمكتب الشهر بموجب
 خطاب مرفق معه جميم الأوراق والمستندات الخاصة به.

 ١٠- على المكتب عرض الطلب على (اللجنة الشلائية) الشكلة من أمين المكتب (رئيسا) وأقدم إثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيون (أعضاء وتصدر قرارها (مسببا) بالقبول أو الرفض طبقا للقانون.

١١- في حالة موافقة مكتب الشهرعلى إسنادالملكية بوضع اليد الدة الطويلة يجب تضمين إخطار القبول ومشروع المحرربندا بقرار اللجنة الثلاثية بالموافقة وارضاق صورة معتمدة من القرار مع المحررعند شهره (م ١٣٧ تعليمات شهر ١٩٩٣).

اذا تم عمل محضر وضع اليد قبل ١٩٧٦/٥/١ (تاريخ العمل بقانون ٧٦/٢٥)
 واثبت بعقود مسجلة قبل هذا التاريخ .

٢ - الأرض الفضاء ، ووجود عقود مسجلة .

" الحالات المنصوص عليها بمادة ٩٧٠ مدنى معدلة بقانون ٥٥/ ١٩٧٠ (المذاعة بالمنشور الفنى ٩١٠/ ١٩٧٠) (أموال الدولة الخاصة وأموال المؤسسات والهيدات العامة وشركات القطاع لعامة والوقف الخيرى).

العقارات التي تحظر القوانين تملكها بالتقادم) كمباني وشقق الاسكان التعاوني)
 املاك الدولة الخاصة والعامة ، اراضي الرقف الخيرى ، (م١٣٨)

بنـــد ١١٦ : أحوال اسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة (استثناء) من المادة السابقة ﴿

١ ـ الاراضي الفضاء بعد هدم المباني التي كانت مقامة عليها ومربوطة بالعوائد

٢ - الاراضى التي كانت مربوطة بضرية الاطيان الزراعية ورفعت عنها الضريبة .

٣- الاراضى الواقعة ضمن كتلة سكان النواحى أو القرى المعفاة من الضرائب
 (م١٣٦ تعليمات شهر ٩٣).

لا تسرى إجراءات إسناد الملكية لرضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية (المنصرص عليها بمادة ١٣٦ ت . ش ٩٣٠) على المقارات التي تستند ملكيتها لرضع اليد إذا كانت إجراءات بحث ملكيتها و تحقيق رضع اليد عليها قد تم قبل ١ / ٥ / ١٧١ المحل القانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٧٦ / ١٩٤١ ، و أثبتت هذه الأجراءات بمحرارات تم شهرها قبل هذا التاريخ (منشور فني ٢٧ / ١٩٤٢) (م ١١٤٠ . ش ١٣) .

بنسسد ١١٨ يجب لإسناد الملكية بالتقادم الطويل المكسب للملكية توافر عنصران: - (م ٩٦٨ ملني) .

 ١ - مادي : بوضع البد على العقار مده ١٥ سنه متصلة و مستمرة وواضحة بلا غموض وهادئه و مستقرة بدون منازعه ، (طعن ٤٨٩ / ٥٠ ق جلسه
 ٢ / ١ / ٨٣ الحيازة لا تكون هادئة الا إذا بدأت بأكراه) .

٢ - معنوى : قصد رنيه التملك م

الأثر القانوني المترتب في حالة توافر العنصران : -

كسب ملكية الدق العيني (بأثر رجعي) من وقت بدء العيازة التي أدت إلى التقادم .

بند ١١٩ ما يقطع التقادم الطويل المكسب للملكية

و يلاحظ أن التقادم المكسب للملكية ينقطع بأحد أسباب ثلاثة (١) : --

۱ - فقد الركن المادى (وضع اليد) بالترك و النخلى عن الحيازة ، ويلاحظ أن المستأجر (ناتب) عن الحائز القانونى حيازة مادية ، فهو (حائز عرضى) يجوز لحساب المؤجر و لا بجوز له التملك بالتقادم و إن كان يجوز له (إستثناء) رفع دعاوى الحيازة لحماية حيازته ضد (غير المؤجر) (م ٧٥ مدنى) (نقض مدنى جلسة ٢٢ / ٤ / ٥٠١ ، جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٥٨) ومادام أنه (حائز عرضى) و ليس مالك فلا يجوز له الأخذ بالشفمة وكذلك الوكيل (حائز عرضى) وسيط نائب عن الأصيل يحوز لحساب الموكل وتحسب مدة حيازتة لمصلحة الأصيل (نقض مدنى جلسة ٢ / ٣ / ١٩٦٣) والدائن (حائز عرضى) فالتية هي (الرهن) .

۲ – رفع دعوى منازعه بدعوى مبتدأه أو طلب عارض أثناء نظر دعوى أسلية أو تبخل خصم ثالث فى الدعوى (م ٣٨٣ مدنى) و تعتبر الدعوى مرفوعه بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة كنص م ٦٣ مرافعات .

٣ - إفرار المائز بعق المالك بإرائته المنفردة أو تخلية عن الميازة .
 (م١/٣٨٤م منني) .

١- ولايقطع التقادم(المانع الأدبى والعلاقة بين الأصيل والنائب)(م ٣٨٢ / ١ مدني)

و يلاحظ: - أنه يجوز ضم مدة حيازة الخلف السلف (المشترى و الوارث) عدا حالة (السلف المشترك) فلا يجوز ، ويكون ذلك بدعوى ترفع من الخلف أمام المحكمة المختصة و بشرط أنتقال الحيازة للخلف طبقا م ٩٥٥ مدنى و ذلك

(بالسيطرة الغطية) (كتسلم مفتاح الشقة أو عقود الأيجار و تحصيل الأجرة (نقض مدنى جاسة ٢٦ / ٤ / ١٩٧٩)

بتسد ١٢٠ أحكام النقض في التقادم الطويل المكسب للملكية : -

١ - يجب لأكتساب حقوق الأرث بالتقادم مرور (١٥ سنه) أما دعوى المطالبة بحق الأرث فتسقط بمضى ٣٣ سنه (م ٩٧٠ مدنى معدله بالقانون /٥٥ مدنى /٥٥

۲ – ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف ليكسب ملكية عقار بالتقادم م/٩٥٥ مدنى شرطه ملكية السلف له وقت تصرفه إلى خلفه ، للخلف تملكه بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشىء عن حيازته الخاصة المستوفية لأركانها ومدتها (طعن ٩٢٢ / ٥٨ ق جلسة ٦ / ٥ / ٩٠) .

٣- طعن ٦٨٠ / ٥٤ ق جلسة ٢١ / ٥ / ٩٣ (واضع البد الذي يحق له منع
بيح المعار هر من أكتسب ملكيته . بالتقادم الطويل أو الخمسى قبل تسجيل تنبيه نزع
الملكية الذي يعد الحد الفاصل بين التصرفات التي تنفذ في حق الدائنين و بين تلك
التي لا تنفذ في حقهم فإذا كان الدائن مباشر إجراءات نزع الملكية قد قام بتسجيل
تنبيه نزع الملكية قبل إكتمال مدة التقادم المشار إليه فإن تسجيل التنبيه يكون (حجة)
على واضع اليد ونافذا في حقة) ،

٤- طعن ٤٥١ / ٢١ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٥٤ : (المشترى من الدائن المرتهن يستطيع كسب الملكية بالتقادم (الأختلاف النية) فتكون حيازته بخلاف الحيازة العرضية للدائن المرتهن ،

فالحائز العرضى لا يستطيع كسب الملكية بالنقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت (صفة حيازته) إما يفعل الغير (كأن يعتقد المستأجر أن المؤجر غير مالك و أن شخص آخر هو المالك و يشترى منة العين) أو بفعل منه يستبر معارضة ظاهرة لحق المالك وعلنية (كرفع دعوى سنازعه قضائية على ملكية العين و تسليمه عين النزاع أو إنذار على يد محصر يوجهه الحائز إلى المالك يعلنه فيه أنه مالك العين و أنه يصنم يده عليها كمالك ، و يبدأ سريان التقاد م منذ بدء هذا التغيير .

والتزام البائع (بضمان عدم التعرض) للمشترى (التزام أبدى) متولد
 عن عقدالبيع و لو لم يشهر (م ٤٣٩ مدنى) .

أثره: – يمتنع عليه وعلى ورثته رفع ندعوى صحة العقد و التسليم بالتقادم المسقط كما يمتنع عليهم دفعها بالتقادم المكسب ما لم يتم التنفيذ العينى لالنزامهم بنقل الملكية و تسليم العقار، و توافرت شروط التقادم المكسب للعين المبيعة من بعد إطعر / ٨٧٧ م ٥٠ ق جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٢).

۲- أستمرار حيازه الشريك في الدصة الشائعة ١٥ سنه معلاحيته أساسا لتملكها بالتقادم متى قامت على معارضة حق باقي الملاك بما لا يترك مجالا لشبهه الغموض أو مظنه التسامح (طعن ١٩٣٢ / ٧٥ ق جلسة ١٧ / ٥ / ٩٠ ، طعن ١٩٣٣ / ٧٥ ق جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٩٣) .

 للوراث تماك نصيب غيره من الورثة منى أستوفى وضع يده شرائطة القانونية حيازته حصة باقى الورثة وجوب قيامها على معارضة حق الملاك لها بما لا يترك مجالا الشبهة الغموض أو الخفاء أو مظنه النسامح (طعن ١٧٧٤ / ٥٠ / ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٩١)

 ٩- الحكم بإعتبار الدعوي كأن لم تكن يزيل أثرها في قطع التقادم (طعن ١٩٩٤ /٦٤ ق جلسة ١٩٥/٥/١٧) (طعن ٢١٠/٤/٦٠ ق جلسة ٢٢/ ١٩٩٥).

۱۰ ـ المراكز القانونية التى نشأت فى (ظل القانون القديم) خصوعها له فى أشارها وانقضائها . القواعد الآمرة فى (القانون الجديد) وجوهاعمالها بأثر قورى فيما لم يكن قد أكتمل من هذه المراكز من حيث آثارها وانقائها . والأصل خضوع العقد القانون الذى أبرم فى ظله والاستثناء : صدور قانون جديد يتضمن أحكام متعلقه (بالنظام العام) وجوب اعمالها على العقود السارية وقت العمل به (بأثر فورى ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بحكم نهائى (طعن ٤٦/٧٥٤ ق جلسة 1٩٨٢/٢/١٧).

التملك بالتقيادم الامسى (م ۹۹۹ مبني)^(۱)

بنسند ۱۲۱ شسروطسه :

خاص (بالعقارات)فقط ويشترط لتمامه أوجواز التسجيل بموجبه شروط ثلاثة :

(۱) سييا صحيح :

أ- بتصرف قانوني منشى، ناقل للملكية (كبيع أو هية أو يدل) فلا يجوز في التصرف التصرفات الكاشفة المقررة (القسمة م ٨٤٣ منفي ، الصلع ، التصرف الصورى ، الوكالة ، حكم ثبوت الملكية ، الميراث ، الإيجار) + حيازة قانونية خالية من العبوب .

ب- أن يكون التصرف القانوني صادر من (غير مالك) .

 ج- مسجل بالشهر العقارى ، فإذا إستندت الحيازة لعقد بيع إبتدائى فإنها لا
 ثؤدى إلى كسب ملكية العقار الذى وقعت عليه بالتقادم الخمسى (طعن ۲۷۷ / ۳۷ ق جلسة ۲۲ / ۳ / ۱۹۷۷) .

٣- حسن تية المشترى الحائز : بعدم علمه أن البائع غير مالك واعتقاده أنه هو
 المالك .

٣- مرور خمس سنوات ميلادية على تسجيل التصرف إذا كان المشترى حائزا للمقار :- وتحسب بالأيام وليس بالساعات ، فلا يحسب أول يوم ويكمل بانقضاء آخر يوم (م ٣٨١ مدنى) وإذا صادف يوم عطلة رسمية إمتد لليوم التالى (م ٨٨ مرافعات).

بنب ١٢٢ - فيما بلي أحكام محكمة النقض في التقادم الخمسي :-

۱- طعن ۲۲۳ / ۳۷ ق جلسة ۳۲ / ۳ / ۱۹۷۲ ، وطعن ۲۱۱۷ / ۳۱ ق جلسة ۱۹۷۲ / ۳۱ ق جلسة ۱۹۷۲ / ۳۱ ق جلسة ۱۹۰ غ / ۱۹۹۳ المقار بالتقادم الخمسي شرطه إستناد الحيازة إلى سبب صحيح وإقترائها بحسن النية - السبب الصحيح سند يصدر من شخص غير مالك الشيء المراد كسبه بالتقادم ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون ((طمن ۲۸۱ ، وطمن ۲۸۹۲ ، ((طمن ۲۸ / ۲۵ ق جلسة ۲۱ / ۱ / ۱۹۹۲ ، ((طمن ۱۹۹۰)) .

۲- طعن ۵۷ / ۲۱ ق جلسسة ۲۹ / ٤ / ۱۹۵۶ ، وطعن ۲۷۷ / ۱۱ ق جلسة ۲۱ / ۱۲ / ۱۹۵۶ (الإرث والقسمة مقرران للحق وليسا متشآن له طبقاً م ۸۲۳ مدنى فلا يصلحان سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسى لأنه يشترط فى السبب الصحيح أن يكون ناقل للملك من مالك حقيقى وليس تقريره .) .

(١) يلاحظ أن نص ، ١٩٦٩ منش الخاص بالتماك بالتقادم الخسس معطل لا يطيق نشراً لقيام الشهر العقارى بمحث
 ملكية البائع للمقار قاياة تبين أنه غير مالك استع عن تسجيل العقار طبقاً م ٣٢ق ١٩٤٢/١١٤ .

٣- طعن ٢٢٧٧ /٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٥ [السبب الصحيح المؤدي لكسب ملكية العقار بحيازية خمس سنرات منثالية من حسن النية م ٩٦٩ مدنى ماهيته عدم جواز تمسك المشترين المتزاحمين أحدهم قبل الآخر بتملك العقار المبيع بالتقادم الخمسى طالما كان للبائع لهم (واحدا) .

ينسل ١٢٣ : مالا ينقل الملكية من مستندات أو أجواءات : ومدى حجتها في نقل الملكة :

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وشهادة التعريل أو المشتملات ، وكشف التحديد المساحى ، وشهادة الجمعية التعاونية الزراعية ، محضر توقيع الحجز على العقار ، محضر تسليم بناء على حكم مرسى مزاد ، مجرد توزيع الأرض الزراعية على صغار المزارعين ، خنم مشروع المحرر بصالح للشهر.

كل هذه (لا ننقل الملكية) وأنما مجرد (فرائن بسيطة) على الملكية فابلة لإثبات المكس .

أما الإقرار بالملكية المصدق عليها فهر حجة على المقر يجيز للمقر له تقديمة كمستند أمام المحكمة للحصول على (حكم بصحته ونفاذة) وبالتالى (تسجيله) ، (طعن ٤٨/٥٣٢ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٥ .

بنسلد ١٧٤ : وبالنسبة لرخصة المباني هناك خلاف : -

(أ) الفريق الأولى: مصلحة الشهر العقارى بمصر (منشور فنى ١٩٤٢) وترى أن الترخيص حجة على (ملكية المبانى وقرينة على ثبونها للصادر بإسمة الترخيص طبقا م ٢١ بند ١٠ حرف أق ١٩٦٤/١٠ معدل بالقانون ١٩/٠/٨٠ وبالتالى تعد التنازل عن رخصة الميانى، تصرف فى المبانى، واجب الشهر حتى ولو كانت (بدون مقابل) وفى النصديق على التنازل عنها وسيلة للتهرب من سداد الرسوم النسبية ولا يجوز توثيق ذلك التنازل أو تضمينة بمشروع المحرر الحاصل على (صالح الشهر) لأن التنازل يعد قرينة على ثبوت الملكية للصادر باسمة الترخيص.

(<u>ب) الفريق الثاني</u> : محكمة النقض المصرية (طعن ٤٧/٤٢٥ ق جاسة ٨١/٢/٧٥) ، (طعن ٥٧/٣.٧٧ ق جاسة ٨١/٢/٧٥) (طعن ٥٧/٣.٧٢ ق جاسة ١٩٨٢/٢/١٨) (طعن ٥٨/٢٧١٦ ق جاسة ١٩٤/١٠/٢٥) ، طعن ٥٩/٤٧٥ ق جاسة ١٩٤/١٠/٢٥ و واينا (بتسجيل عقد شراء الأرض) وترى عدم انتقال ملكية المباني (بالترخيص) وإنما (بتسجيل عقد شراء الأرض)

لأن (حق قرار المنشآت على الأرض) حق عيني لا ينشأ أو ينتقل طبقا (م التسجيل) وقبل التسجيل (م التسجيل) وقبل التسجيل المقارى) إلا (بالتسجيل) وقبل التسجيل تكرن (لمالك الأرض بحكم (الإلتصاق) مقابل أن يدفع المشترى أقل القيمتين: قيمة المواد أو أجرة العمل، أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشأت طبقا (٩٧٥ مدنى وذلك كلة أعمالا للمانتين ٣٠/١/ ٢٧، ١/٩٢٧ مدنى أو بموجب اتفاق بين صاحب الأرض وصاحب المبانى بإقراره أمام البلاية بعدم ممانعته المبانى بأسم صاحب المبانى على أرض الغير أو بتنازله عن الترخيص أمام البلاية على أن يقرن نقل الملكية في الترخيص أما البتازل قبل تنفيذه أعمال الترخيص أما التنازل قبل تنفيذه أعمال الترخيص أما التنازل قبل تنفيذه أعمال الترخيص في الترخيص في التنازل قبل تنفيذه أعمال الترخيص في التراث

(ج) القانون م ٥ و ٢٧/٤٠ الخاص بتنظيم أعمال البناء (لا يترتب على منح الترخيص أو تجديدة أي مساس بحقوق الغير على الأرض الهبينه بالترخيص منح الترخيص أو بتحلق ماكية العقار (أرض ومبان) أو بحقوق الإرتفاق ، كما لا يترتب أي مسئولية على الجهة الإدارية المختصة في شأن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص عما م ٢/١٠ ق ١٩٧٦/١٠٦ الخاص بتنظيم أعمال البناء مسئولية طالب الترخيص عما يقدمة من بيانات ولا يترتب على منح الترخيص أو تجديدة أي مساس بحقوق الغير

رأسا في الموضوع: نتفق مع اتجاه محكمة النقض المصرية مخالفتين في ذلك ما ذهبت إليه مصلحة الشهر المقارى في المنشور الغي ١٩٩٤/٢ ذلك أن ملكية المبانى لا تنقل بالترخيص وإنما بتسجيل عقد شراء الأرض لأن حق قرار المنشآت على الأرض حق عينى لا ينشأ أو ينتقل إلا بتسجيل طبقا م ١٩٤٢/١٩٤٩ وقبل التسجيل تكون ملكية العبانى والمنشآت المالك الأرض بحكم الالتصاق طبقا المادتين أعمال البناء – وأن ما جاء ببند ١٠ حرف أو ١٩٥١ /١٩٣١ الخاص بتنظيم وتوجية أعمال البناء – وأن ما جاء ببند ١٠ حرف أو ٢١ق ١٩٧٢/١٠ الخاص برسرم الشهر المقارى والمعدل بالقانون ٦/١٩٣١ يكون مخالفا للقانون المدنى وهو الشريعة العامة وكذا ق ٢٩١/١٩٣١ الخاص بترجية وتنظيم أعمال البناء ونناشد المسلولين بمجلس الشعب سرعة تعديل م ٢١ بند ١٠ حرف أو انتفق والقانون المدنى وكذا قانون توجية الشعب العباء .

بنــد ١٢٥ : تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد :

 ا ـ المعول عليه في نقل الملكية ليس بالاسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وانما هربتسجيل الحكم أو العقد (م ٩ ق ١٤٦/١١٤) (طعن ٣٢٥٧ جاسة ١/١١/١١)

 "٢ - لا يكفى لنقل ألفكوة تسجيل صحيفة دعرى صحة التعاقد ، مالم يصدر حكم بذلك ويؤشر به طبقا للمادتين ١٧،١٥ ق ١٩٤٢/١١٤ لذا فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعرى (طعن جلسة ٣٣/٤/٢٣) (طعن جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) (طعن مدن جلسة ١٩٧٠/٤/٢٣) (طعن ١١/٣٠٥٣ ق) .

٣. مجرد قيام المشترى بتسجيل صحيفة دعوى التعاقد لا يترتب عليه نقل الملكية وليس له من فائدة سوى حفظ حق المشترى من تاريخ النسجيل الى تاريخ الحكم بحمايته من التصرفات الصارة التى يعقدها البائع فى الفترة المشار اليها بحيث تصبح غير نافذة فى حقة كنص م١٧ق ١٩٤٦/١١٤الخاص بتنظيم الشهر العقارى) (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ٢١/٤٠/١٩٤) •

بنسمة ١٢٦ خرائط المساحة :

لاحجية الخرائط المساحة في بيان الملكبة وإثما تعبر فقط عن (الواقع المادي) (طعن ٢٠/١٥١ ق جلسة ١٩٥٢/٥٢) والمادي) (طعن ٢٠/١٥٦ ق جلسة ١٩٥٢/٥٢) بنسبة ٧٧/١٠ كشف التحديد المساحي ، والبيان المساحي الوارد به :

ليس له حجية في اثبات الهلكية ، ولا تنهض دليلا بذاتها على ثبرت الملكية أو نفيها - ويتعين للاعتماد به أن يكون قائم على أسس يقررها القانون (طعن ٣٣/١٦/١٧ قبله ٢٩٧/١/٣١) (طعن جلسة ١٩٧٩/٢/٧٧).

بنــــد ١٢٨ شهادة الجمعية التعاونية الزراعية :

لا تصلح سندا لاثبات ملكية الأرض ، ولا تنعدى حجيتها الفرض المعدة من اجلة وهو اثبات بيانات الحيازة والبيانات الزراعية الخاصة بكل حائز للارض الزراعية سواء كان مالكا أو حائز، وذلك من واقع سجل الجمعية المختصة في كل قرية ، وذلك ان اسباب كسب الملكية واردة في القانون (على سبيل الحصر) وليس من بينها قيد أسم شخص بسجلات الجمعية التعاونية الزراعية (طعن ١٩٨١/٥٤٣ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢١).

بنسمه ١٣٩ محضرتوقيع الحجز على العقار:

لايصلح سندا لاثبات ملكية الأرض ولكنه يستدل به على حيازة المدعى للعين وتكرن حيارته فى هذه الحالة (أمتداد لحيازة سلفة) ولا يخول صفة الهدوء اللازم فى الحيازة بدليل التعدى الحاصل اثناء الحيازة ويمنعة الحائز (طعن جلسة (١٩٨١/٦/٧)) .

بنمسل ١٣٠ محضر التسليم بناء على حكم مرسى المزاد :

ليس بذاتة دليلا على الملكية بدليل عدم وروده ضمن اسباب كسب الملكية على سبيل الحصر (المواد ٨٧٠مدنى) ، م٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ وليس من بينها المحصر المذكور ـ سواء كانت مسجلة أم غير مسجلة ـ وعليه فانه يعد قرينة بسيطة على الملكية قابلة لاثبات العكس .

لا يترتب عليه نقل الملكية لمن وزعت عليه مالم يتم نسجيلها باسمة (طعن -١/١٢٩٠ق وجلسة ١٩٨٨/٥/١١] .

طعن ٥١/١٦٥٣ ق جلسة ٨٨/٦/٢ (تقديم طلب الشهر الى مأمورية الشهر المقارى وختمة بخاتم الصلاحية الشهر (اجراء تمهيدى) (لايعنى التسجيل).

شهادة تصويل : هل تعتبر مستندا ناقل للملكية ؟ وكذلك الحال بالنسبة لمكلفة الضرائب يد

الجواب / لا تعد سبباً ناقلاً للملكية للأسباب الآتية :

١ ـ انها ليست ضمن المستندات والمحررات التي عديتها المدة ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ كما أنه في حالة عدم الإستناد إلى المحررات الواردة بالمدة المشار اليها فقد قررت م ٢٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ انه بمكن في هذه الحالة اسناد الملكية لوضع اليد المديلة المكسبة الملكية (١٥ سنة) وفقا الإجراءات هي:

سداد رسم نسبى ١٪ والنشر بإحدى الجرائد اليومية لتحديد محضر تحقيق بالطبيعة وعلى المعترض التقدم بمستنداتة خلال ١٥ يوم من تاريخ النشر وفي الميعاد المذكور يقوم العضو الفني المختص بصحبة العراجع الهندسي وطالب الشهر بالإنتقال الى موقع العقار المراد تسجيله وعمل محضر التحقيق بشأنه لأجل إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة ويقوم العضو الغني بسؤال كبار السن والملاك والمجاورين ومندوب الشياخة والشركاء في العقار والورثة أن وجدوا والسؤال عن مدة وضع اليد وهل هناك سند ملكية ؟ وهل هنك نزاع على الملكية من عدمة) رينتهي المحضر بتوقيعهم عليه وتحرير نتيجة المحضركاوعرضها على اللجنة الثلاثية بمكتب الشهره فإن أقرته يعمل إخطار القبول ويختم (مقبول الشهر) ثم يحرر مشروع المحرر على الورق الأزرق المدموغ ويراجع ويعتمد ويختم (صالح للشهر) ثم يسدد رسمة ويوقع عليه من اصحاب الشأن ثم يقدم للمراجعة القنية بمكتب الشهر امراجعته فإن كان مستوفيا للشروط وصحيح الإجراءات يؤشر عليه من العضو الفني المراجع بعبارة (روجع ويشهر) وتوقيعه ثم يقيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية ويعتمد من المدير العام المشرف على قسم المراجعة الغنية ويختم بخاتم ناقل التكليف ثم يسلم لقسم ارشيف المكتب (الدفتر خانة)حيث ينفذ (باستمارة ١٥ عقاري)وترسل للمأمورية المختصة لتنفيذه بمراجعها كما يرسل شميز المحرر (استمارة ١٦ عقاري)اقسم الشهادات العقارية لتنفيذة بفهارسها ثم يعاد الشميز مرة أخرى لقسم ارشيف المكتب.

٢ - أحكام محكمة النقض متواترة ومستقرة عن إعتبارها (قرينة) وليست سبب مباشر انقل الملكية (طمع 1974، قوصة حباسة 1984/178 ، طعن 1979، ق جلسة 1987/1/10 ، طعن 1987/00 ق جلسة 1987/1/10 ، طعن 1987/00 ق جلسة 1987/1/10 ، طعن 1987/00 ق جلسة 1987/1/10 . (شهادة التعويل ومكلفة الضرائب العقارية ليست بذاتها دليلا على الملكية ، ولا تعتبر وحدها سند لنقل الملكية ذلك أن قيد اسم شخص بذاته في السجلات التي تعدها الدولة لجباية المسرائب على العقارات المبنية لا يعدوا أن يكون (قرينة بسيطة) على الملكية أو وضع اليد قابلة لإثبات المكس) .

٣- أن وجود العبانى على أرض الغير يلزم له سند تخويل وحق أرتكاز على الأرض ويجب تسجيلة وفقا لهادة ٩ ١٩٢/١١ وأحكام النقض منذ عام ١٩٧٩ على ذلك (طعن ١٥/٨٠ ق جلسة ١٩٧٤/٤/ ٨٠ على ذلك (طعن ١٥/٨٠ ق جلسة ١٩٧٤/٤/ ٨٠)

طعن ١/٥٩/٢ ق جلسة ٨٨/٢/٢١ أخق ٥٩/٤٧٥ ق جلسة ٥١/٥٢٠ أَأَخَقَ القَرار حق عينى لا ينشأ ولا ينتقل طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ إلا بالتسجيل وقبل التسجيل تكون ملكية المنشآت لمالك الأرض عند بيع سند المشترى المبانى فإن ملكية المبانى الأرض بحكم الإلتصاق طبقاً لنص المواد ٢٢٣ /١ مدنى ، ٢/٨٠٣ /٢ مدنى .

٤ ـ أن أحكام محكمة النقض متواترة ومستقرة على أز (المعول عليه في نقل الملكية أما عقد رصلتي مسجل أو حكم نهائي مسجل طبقاً م ١٩٤٦/١١٤٥ (جميع التصوفات التي من شأنها انشاء أو نقل أو تغيير او زوال حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو الاحكام النهائية المثبته لها وكذلك الرقف والوصية يجب شهرها بطريق التسجيل فأن لم تسجل فإن أثرها يكون مجرد التزام شخصي على المتصرف بالتسجيل فقط) (طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٦/١١٦ والمعول عليه في نقل الملكية ليس بالتسجيل فق تسجيل صحيفة دعرى صحة تماقد وإنما هو بتسجيل الحكم أو الحقة).

٥ – ما ذكرته مادة ٩٣٢ مدنى (تنتقل الملكية فى المقار بالعقد منى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقا م ٩٠٤ مدنى (الالتزام بنقل الملكية أو اى حق عينى أخر ينقل من تلقاء نفسة هذا الحق اذا كان محل الالتزام شيئا ممينا بالذات بملكة المئتزم ونقل دن أخلال بالقواعد المتطقة بالتسجيل) وأردفت م ٩٣٧ مدنى عبارة مع مراعاه أحكام قانون الشهر المقارى طبقا م ٩٣٤ مدنى ومؤداها (فى السواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير الا اذا روعيت الاحكام المبينه فى قانون تنظيم الشهر المقارى رقم ١٩٤٤ والذى ينص فى مادة ٩ منه على وجوب التسجيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التسجيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التسجيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التعبيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التعبيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب العينة الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التعبيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التعبيد) المحتوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التعبيد) الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب التعبيد) المتورق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠ منه (احبوب العبيد) المحتوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى ٣٠٠ منه (احبوب العبوب العب

- ١ ـ محرر سبق شهرة
- ٢ _ الوصايا التي تمت قبل عام ١٩٤٧ .
- ٣ ـ (المحررات الثابته التاريخ قبل عام ١٩٢٤)
- ٤ ـ المحررات السابقة على عام ١٩٧٤ اذا كان قد أخذ بها قبل عام ١٩٤٧ فى محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها امن صدرت احسالحة) وذلك كله بشرط عدم تمارضها مع مستندات المالك الحقيقى (وكررت بمادة ١٩٤٤ تعليمات شهر

1997) فأن لم يوجد اى من المستندات السابقة يمكن اسناد للملكية بوضع اليد المدة الطويلة ١٥ سنة طبقا لنص المادة ٢٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ وبحث لصل الملكية وفقا للأجراءات المشار اليها سابقاً وقد كررتها بالنفصيل (م١٣٥ تعليمات شهر ٩٣)

۲ - أدى اذاعة مصلحة الشهر العقارى المنشور الفتى ۸۷/۱ دون اقرائه بتحفظ مؤداه بشرط وجود أتفاق بين مالك الأرض والعبائى أو ادخاله مصادفا من قبيل البيع أو سلامة الصنفقة أو لقراره بالعلكية ، كنص م ۲/۹۲۷ مدنى وم ۳/۸۰۳ مدنى الحلى (تسجيل حالات بيع شفق تعليك بعوجب شهادة تعويل فقط) دون عقد مسجل أو حكم نهائى مسجل كنص م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ ولجرء صاحب الشأن لطريق (الشهر الهؤقت) من ذلك :

(۱) المعقد المسجل <u>۳۰۰</u> إسكندرية (شهر مؤقت) ويثبت بموجب الأمر الولائي ۸۰ لمنة ۹۰ ولائي مدني أسكندرية موضوع الطلب <u>۲۷۲</u> المنتزة ۸۸/۲/۱۲

(۲) العقد العمد للمسجل $\frac{vvr}{r}$ اسكندرية (شهر مؤقت) (والذى) بمرجب الأمر الولانى $\frac{vvr}{r}$

وحتى بالفرض بالنسبة للمسجل ٢٠٠٠ إسكندرية أو أن الباني مالك على

الشيوع فيجب إدخال ___ الملاك مصادقا من قبيل سلامة الصفقة او مقرين بالملكية

ويجب أن يكون المتصرف في المباني متصرفا في حدود حصته في الأرض.

وقيا يلى سرد الموضوع العقد المشهر مؤقدًا برقم <u>۲۷۲</u> اسكندرية العلمى بالامر الولاتى ۹۶/۹۸ موضوع الطلب ۲۵<u>۵ ق</u>سم الرمل .

قدم طلب شهار امأمورية الزمل قيد برقم ملك قسم الرمل وموضوعه

اشهار حق ارث صند تركة فلانه لصالح ورثتها منهم زوجها ويستحق ـــــــــ تركتها فرضا ويستحق شقيقها الباقي تعصيبا عن كامل العباني درن الأرض بالعقار بناحية لوران قسم الرمل اسكندرية وحصل على (صالح الشهر) قيد مشروعه برقم

٢٢٠ وعند تقديمة ضم العراجعة الفنية بمكتب الشهر لوقفت الاسبقية لتقديم سند ملكية المعارضة المسبقية التقديم سند ملكية السباني فرد (بمذكرة) استند فيها للمنشور الفني ١٩٨٧/١٥ فرفست العراجمة الفنية ما استند اليه فطلب شهره (مؤقتا) وفيد برقم ٢١٧/٤٢ اسكندرية (شهر مؤقت) ولم يقدم من سند سوى (شهادة تعويل) بياسم العورثة وأستند الى (المنشور اللفني ٨٧/١) وانه اعطى له الحق في التعصرف في العباني دون الأرض المقامة عليها .

وقالت محكمة الأمور الوقتية في أسباب حكمها (الحيثيات أن المادة ٤٨ قانون ٤٦/١١٤ نتص على شهر الأرث أمام المأمورية التي يقع بدائرها عقار التمامل وأن مادة ٤٩ من ذات القانون تنص على أن يرفق بالطلب المستندات الآتية :

(١) شهادة تمويل أو مكلفة .

(٧) سند ملكية المورث وتنص م ٢٣ من ذات القانون على أنه لا يقبل من المحررات لاثبات اصل الملكية الا عقد مسجل أو حكم نهائى (محرر سبق شهره) أو وصية عرفية قبل عام ١٩٢٧ أو محرر ثابت التاريخ قبل عام ١٩٢٧ أو محرر بحمل تاريخ قبل عام ١٩٢٧ مور تجيز له استاد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة اللملكية سابق فإن م ٢٣ مكرر تجيز له استاد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة اللملكية ١٥ سنة والمأمورية تجيية لمظلبه اذا طلب ذلك ولكن الأمر على غير ذلك فلم يقدم الطالب سند ملكية المورث ولم يقدم شهادة التمويل ولم يقدم ما يثبت ملكية المورثة ذلت القانون ، الامر الذي يبين معه ان فتوى ادارة بحوث الشهر القانونية تتفق من قانون الشهر المالكية طبقاً م٢ دام المالية على المشروع (بسالح الشهر) فيرد عليه بأن هذه من قانون الشهر معد التأشير على المشروع (بسالح الشهر) فيرد عليه بأن هذه المالدة لم تضع حدود معينة المراجعة جميع مراحل وينود المحرر ومنها الملكية) فليزم المنا ماكية المبانى نقديم سند الملكية إعمالاً لنص م ٤٤ من القانون او إقرار بأصل الدي طبقاء ١٧٣٧ ومادة ٤٤ من ذلت القانون .

وعن إستنادة لوصية عرفية مذيلة بتوقيع منسوب لزوج المورثة للمباني فيرد

عليه أنها غير رسمية وغير ثابتة التاريخ قبل العمل بالشهر العقاري سنة ٤٧ اعمالاً لنص ٣٤ من قانون الشهر تنص على أنه اذا اعمالاً لنص ٣٣ من قانون الشهر تنص على أنه اذا تعقيم سند الملكية تنبع الأحكام الواردة بمادة ٣٣ مكرر من القانون وبناء عليه قررت المحكمة إلغاء الرقم الرقتى ٩٤/٧٩٣ والتأشير بالإلفاء بدفتر الشهر ومصادرة الكفالة ورد المعرر لصاحبه بعد التأشير عليه بمصون القرار وتاريخه .

وقد تناركت مصلحة الشهر العقارى الموقف وما نتج من تطبيق المنشور القنى المهرد القنى المهرد القنى المهرد القنى وقانون المدنى وقانون المدنى وقانون المدنى وقانون المدنى وقانون المدنى وقانون المدنى المدنى وقانون المدنى واضع ذلك المنسجل ۱۹۳۰ - ۱۹۹۵/۹ المنسجل ۱۹۸۰/۹ المكندرية فحسارعت بإصدار المنشور الفنى ۱۹۸۵/۱ واستبدلت بنص (م ۱۹۸۷/۱ تعليمات شهر ۹۳) وكذلك (المنشور الفنى ۱۹۸۷/۱) الذي هو (أصل تاريخى) لهذه المادة بالنص الآتى :—

(يجوز التصرف فى الأرض مستقلة عما عليها من مباني أو العكس وذلك سواء كان المالك لكليهما واحد أو اختلف الملاك لكل منهما وذلك بمراعاة :

(أ) حالة التصرف في مباني مقامة على أرض علوكة للغير :--(١)

قيطالب بسند ملكية شراء الأرض من مالكها مشهراً أو إدخال مالك الأرض مقراً عِلكية المتصرف للمبانى وأنه هو الذى أقامها على نفقته ولا يشفع فى ذلك (كون المبانى عولة باسم التصرف فيها) .

(ب) حالة التصرف في الأرش مستقلة عما عليها من مباني :

يراجع الطلب بناء على سند الملكية الشهر ، فإذا ادعى المتصرف اليه انه هو الذي أقام المبني على تفقته ، فيعتبر ربط الضريبة على المقار أو استخراج (رخصة المبانى) باسمه (قرينة) على الملكية طبقاً لنص مادة ١٠/٢١ بند أ ق ١٩٦٤/٧٠ معدل بقائرن ١٩٩١/٧٠ .

رأينا : فيما يتعلق بشهادة التمويل أو المشتملات الصادرة من البلدية ومكلفة المراثب المقارية كسند لملكية المياني :

⁽١) تعرض النشرر الفنى ٩/٩٠ غالة تسجيل الشقة بشهادة قبيل وليس سند ملكية صبجل (كعدد فيسبق سبجل خسمس فيه للباتح شقة معددة) ويجوز بيع شقة يعقد ابتدائى دون ما يتيمها من حصة فى الأرض لأن المقد ياييماب وقبرل شريعة للتمالدين طبقا لنص مادة ١/١٤٤٧ مدنى دون حاجة لتصديق باقى الشركاء لأنه يبيع الشقة التي يتلكها فقط دون حمة فى الأرض يوبب عقد القسبة المشهر والتى خصصها له .

لقواعد الالتصاق المادتين 1/477 مدنى ويجب التسجيل طبق للمواد ٧/٨٠٣ من قانون تنظيم المقاري ١٩٤٦/١١٤

(باقرر من مالك الأرض بأصل الحق أو تسايم للمدعى بطاباتة)

فأذا تمذر ذلك وأراد مالك المبانى اثبات ملكيته لها يلجأ الى طريق اسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية (النقادم) ١٥ سنة طبقا للمادة ٢٣ مكرر من قانون بنظيم الشهر المقارى وم١٤ مكرر من طلائحة التنفيذية له.

حق الغرار حق عيمي أصلى لا ينشأ أرينتقل إلا بالنسجيل طبقا مادة ٩ قانون (حق الغرار حق عيمي أصلى لا ينشأ أرينتقل إلا بالنسجيل طبقا ١٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر المقارى وقبل ذلك تكون ملكية المبانى المالك الأرض طبقا لقواعد الإلتصاق) (طعن ٤٧٥ /٥٩ ق جلسة ١٤/١٠/٢٥) .

٢ - إضافة تحفظ إلى المنشور الغنى ١٩٧١ مضمونة (بشرط وجود قافون أو اتفاق يقمني بذلك) تطييقا المادتين ٢/٢٢٠ منني ، وحسنا ان قامت مصلحة الشهر العقاري بإصدار المنشور الغني ٩/٩٠ سألف الإشارة .

أمس وخطوات إسناد الملكية 🗲

مـادة ٣٣ قانون الشهـر : مايتيل لإثبات أصل الملكية من المحررات . مادة ٣/٢٢ قانون الشهر: بيان أصل الملكية بطلب الشهر (حكم ثبوت ملكية إذا بنى على إقرار بأصل الحق أو نساية على الترار بأصل الحق أو تسايم المدعى بطاباته) .

مادة 24 قانسون الشهر : بيان اصل الملكية بطلب إشهار حق الأرث -مادة 24 قانون الشهر : مستدملكية الباتم أو المورث إذا كان موضوع الطقب إشهار حق إرث . مادة 27 مكرر قانون الشهر : إستاد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة 10 منة ، وبالتقادم الطويل المكتب الملكية ، في حالة عدم وجود منذك ملكية . شمروط أوجب القمانمون مراعماتهما عنمه بحث الملكية ١- رخصة الماني بخصوص الماني ه

٢ ـ قرار التقسيم وتجزئة الاراضى الفضاء المعدة للبناء .

(المواد ۱۷۰ ـ ۱۷۹ تعلیمات شهر ۹۳) المنشورات الفنیة أرقام ۱۹۹۲/۱۸**6**۹۳/۱۵ (ق. ۹۳/۲۵)

الخاص بتوجية وتنظيم أعمال البناء).

م ١٧٠ تعليمات شهر ١٩٩٣ : في حالة التعامل على طابق أو شقة ، أو كامل عقار أو حصة شائمة فيه يراعي الآتي :

 الوحدات التي يثبت اقامتها اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢ (تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٩٢/٢٥ يطالب أصحاب الشأن بتقديم صورة ترخيص البناء أو التعلية أو تقديم شهادة من المحافظة المختصة تقيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط للترخيص طبقاق ١٩٩٢/٢٥ ولائحته التنفيذية .

۲ - لا يطبق ق ٩٢/٦/٣ على الشقق المقامة قبل العمل به في ٩٢/٦/٣ ويستدل على ذلك بالآتى :

- (أ) سندات الملكية وذلك بمطابقة الوصف الوارد بسند الملكية على الوصف الورد بمعاينة المساحة وشهادة المشتملات الصادرة من البلدية .
- (ب) تاريخ فتح استمارة التغيير للشقق المتعامل عليها في (النواحي المنفذ بها
 نظام المماحة الجديدة .
- (ج) كشف رسمى من مكلفة سجلات الضرائب العقارية و شهادة التمويل المستخرجة من البلدية والموضح بها تاريخ البناء أو الربط.
- (د) صورة من ترخيص البناء أو العليه ، أو تقديم شهادة من المحافظة نقيد
 صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص وتاريخ اقامة المبانى .
- (ه.) طلب الشهر، شهادة التحسين المبين بها تريخ الانتفاع بالمرافق العامة . م ١٧١ تعليمات شهر ٩٣ : وجوب تصمين (عقود بيم أو أيجار الشقق)

الخاضعة ق ٩٢/٢٥ جميع البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وهي :

عنران العقار ، مساحته ، مساحة الشفة محل التعامل ، اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته ، رقم وتاريخ وجهة صدور ومحل اقامته ، رقم وتاريخ وجهة صدور الترخيص وعدد الادوار والشقق المرخص بها ، والجزاج والصعد ، والتأمين عن المقار صد الحريق ، فإذا خلا العقد المراد شهره من هذه البيانات (لا يقبل شهره) وقد أكد على ذلك قانون ١٩٧٦/١٠ ولاتتحته التنفيذية والمعدل لقانون ١٩٧٦/١٠ . (١)

واذيع بالمنشور الفنى ١٩٩٦/٤١ تأكيداً والحاقاً لها سبقه من منشورات أرقام ١٠٥٥ لسنة ١٩٩٢ .

بد ۱۳۵ : (منشور في ۱۹۹٤/۷) : يراعي الامتناع عن توثيق أو التصديق أو أثبات تاريخ المحررات المتضعنه (تنازل عن تراخيس) سواء بمقابل أو بدون مقابل ، كما يراعي الامتناع عن تضمين مشروعات المحررات المحدة الشهر مثل هذه التنازلات باعتباراتها (قرينة على ثبوت ملكية المباني المسادر باسمة الترخيص) طبقا م ۲۱ ق ۲۰/۴۰ معدل بالقانون ۴۰/۴۵، ۱/۲۰ ، وبالتالي تعد (تصرف في المباني واجب الشهر) فيعد التنازل في هذه الحالة (وسيلة المتهرب من سداد الرسوم النسبية) المقرره بالقانون ۴۰/۶۰ وتعديلاته ويلاحظ أن الترخيص لا يمنح من البلدية الطالب البناء إلا بناء على:

 ١ عقد بيع (مسجل) للأرض بالشهر العقارى ، أو حكم صحة تعاقد نهائى ، مسجل، للأرض بالشهر العقارى .

٢- رسومات هندسية معتمدة من مهندس نقابى ومصدق على توقيعه من نقابة
 المهندسدن .

٣ ـ خريطة مساحية للموقع .

وثيقة (المجمعة المشرية) ويستثنى منها : حالة ما إذا كانت قيمة تكاليف التعليه
 لا تجاوز خمسة وسيعون ألف جنيه .

ونري فغلافا لمصلحة الشهر العقارى ، منفقين مع محكمة النفض (أن ملكية المبانى لا تنتقل بالترخيص وإنما بتسجيل عقد شراء الأرض لأن حق قرار المنشأت على الأرض حق عيني لا ينشأ أو يثبت إلا بالتسجيل طبقام ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ (١) منثور بالوفقر السرية العد ١٠٠ تابم بالبريخ ١٩١٦/٨/١٠ .

وقبل التسجيل تبكون لمالك الأرض بعكم الإلتصاق طبقا للسادتين ٢/٩٢، ٢/ أنه لكى مدنى وطبقا م ٢/١٠ ق ٢٠١ / ١٩٧١ الحاص بتنظيم وترجية أعمال البناء وأنه لكى يعتد بالترخيص كقرينه على الملكية تنفيذه فعلا بالإنشاء وأقام البناء وطبقا للمواد يعتد بالترخيص كقرينه على الملكية تاصاحب الأرض لكل ما عليها من مبانى ويجوز تخويله للفير الحق في إقامة منشآت عليها وقلكها بقتضى تصرف قانونى ينظوى على الترخيص بالبناء م ٩٢٢ مدتى وعدم إنتقال ملكية المنشآت إلى الهباني بمجدد صدور هذا الترخيص وأقا بتسجيلة وقبل التسجيل تكون لصاحب الأرض بعكم الإلتصاق م ١٩٤٢ / ١٩٩٤/١٠). بيخصوص الغرف الحشيري : مجلس الدولة بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٣ : -

هل يلزم لاقامتها صدور ترخيص من البلدية ؟

أوجب ق ٦٠١٦ / ١٩٧٦ الخاص بتوجيه وتنظيم أعمال البناء الحصول على ترخيص من البلدية في حالة إقامتها الأنها تكون وتشكل (عينا) على « طاقة » المبني الأصلى ، حيث أن الغرض من الترخيص التأكد من شروط السلامة والأرتفاع والإلتيزام بالضمانات التي أوجهها القانون لتحقيق الصالح العام ، ولا صحة للقول بأن المتعارف عليه على البناء المرخص به مواد من « أسمنت وحديد » .

بنسد ١٣٧ : شروط إقامة مبان على جانبي الطرق العامة .

أوجبت م ١٠ ق ٨٤ / ١٩٦٨ (الخاص بالطرق العامة) عدم إقامة منشآت على مسافة ٥٠ مترا من حرم الطريق الرئيسي و ١٠ متر مسافة ٥٠ مترا من حرم الطريق الرئيسي و ١٠ متر من حرم الطريق الرئيسي و ١٠ متر من حرم الطريق الأقليمي ولا يجوز إستغلالها إلا (للزراعة) ويجوز طبقا م ١٨٠ من اللاتحة التنفيذية للقانون ، إقامة منشآت في المسافة التالية لمثل المسافة المشار إليها بشرط موافقة جهه التنظيم بالبلدية المختصة بعدم تقديم طلب بذلك مرفق معه خريطة مساحية مقياس رسم ١/ ٢٠٥٠ معتمدة من مهندس نقابي ومصدق على توقيعه من نقابي ومصدق على توقيعه من وين حد نزع الملكية ، وبيان خط التنظيم المعتمد من الجهه المشرفة على الطريق داخل كردن مجالس المدن .

بند ١٣٨ شروط اقامة مبان مطلة على البحر:

أوجبت م ٨٦ ق ٢٧ أ ١٩٨٤ الماص بالرى حظر إقامة أبة منشآت علي الساحل الشمالي من البلادالمطله علي البحر الأبيض المتوسط علي إمتداده من الحدود الغربية من جمهورية مصرحتى الحدود الشرقية لها لمسافة (مائتي مقر) إلى الداخل من خط المياه الساحل).

بنسمة ۱۳۸ مكرر القرار الجمهوري رقم ۱۹۶۵/۴۱۷ بتحديد أصول هيئة ميناء أسكندرية ونطاق سورة الجمركي :

جلول عاشرا (من باب الملاحة حتى باب ٥٨ ومن رصيف ٦٥ حتى رصيف ٨٦) .

جدول رابع عشر بلد ٩ : الأراضى خارج الميناء :

- (أ) (شرق الغنار) بالمكس الواطى بمسطح ٦٠٠ متر ٢
 - (ب) (شرق الفنار) الملغى بمسطح ٢٠٠٠م٢ .
 - (جـ) غرب الفنار الملغى بمسطح ٤٠٠ متر٢
- (د) القطعة قرب باب ٥٣ (محطة إرشاد القمرية (شوادر الأخشاب) بمسطح ٢٠٠٤ م٢
- (هـ) قطعة الأرض القصاء الواقع بها (الميناء الفرنساوى) بمسطح ٢٨٧٠٠ م٢ تمادل ١٢ فدان) .

جلول ۽ حرف ج ج

- (أ) قطعة أرض فضاء بشارع محمد على بسموحة وبشارع قنال المحمودية ملك شركة التأمين الأهلية .
 - (ب) قطعة أرض فضاء (بالنزهة) مملوكة الشركة التأمين المتحدة .
- الأرسومات الهندسية) لاغنى عنها للترخيص ببناه مستوفى الشروط المطلوبة (طعن ١٥٩٠ / ٤٠ ق جاسة ١٩٧١/١/١٨).
- ٢ ـ طعن ٢٩/١٨٥٣ ق: يستهدف الترخيص مطابقة مشروع البناء وتعميمة لأحكام وأشترطات تنظيم العبانى وتحطيط الهدن ، وما يقترن بذلك من الاصول والقواعد الغذية بالأرض محل الترخيص ، ويصرف الترخيص تحت مسئولية طالبة ولا يمس بحقوق ذرى الشأن المتعلقة بالأرض محل الترخيص ، فإذا ثبت أن هذا الشخص الحاصل على لترخيص لايملك الأرض، فأنه يجب الغاء الترخيص .
- سطعن ۲۵/۱۱۹۱ ق اداریة علیها : ان سلطة الجهة الاداریة فی اصدار تراخیس
 البناء (سلطة مقیدة بالقانون) لا یجوز لها مخالفتها أو الخروج علیها، وعلیها لذلك
 ان نصحح فی أی وقت ما تصدره من (قرارات) تنطوی علی مختالفة الاشتراطات

التي حددها القانون أو اللواتح التنفيذية ، فإنا صدر قرار ثم نبين أنه صدر محالفا للاصول الفنية والاشتراطات فطيها الفاؤه وتكون بذلك قد التزمت حدود القانون

٤ ـ الدائرة الأولى للمحكمة الادارية العليا طعن ٧٧/٣٧٦ ق يجوز سحب رخصة البناء التى تتعارض مع خط الننظيم الجديد بعد نعديلة ، وصدور قرار بأعادة تخطيط منطقة ما درن تعديل خطوط التنظيم لا يترتب عليه سحب الرحصة ولا وجه القول بأن التراخيص يجوز سحبها أو تعديلها أو الغاؤها ذلك أن هناك أختلافا بين للترحيص والرخصة ولكل منها أحكامه فالترخيص يتعلق بالتنظيمات القانونية الخاصة التى تعالج أوضاعاً تترتب عليها أثار دائمة كالانشاءات والابنية بحيث لا يجرز القيام بها الابعد (الانن) طبقاً لحكام القانون .

٥- الدائرة الاولى للمحكمة الادارية الطيا (طنعن ٣٣٧/٣٢٥) (أن القانون يسمح بالفاء تراخيص المحكمة الادامة أو يسمح بالفاء تراخيص المحال اذا أصبح استمرارها خطر داهما على الصحة العامة أو الأمن المام -ويكون من المتعذر تداركة - وأجهزه الامن هي التي تفدر الخطورة التي تجيزها الانخل امولجهتها بالإجراء المنبطى الدارى تنطرى على (مساس بحريات الأقواد) وهذا يقتضى ثبرت الحالة الواقعية المبرره الاخذاة ا.

٢. المحكمة الادارية (طعن ١٩٣٥/ ٣٠ ق) إن القانون ٤٥٣ اسنة ١٩٥٤ يسمح بالفاء ترخيص الاسطيل (المقام في منطقة سكية) اذا أصبح في استمرر ادارته خطر داهم على صحة العامة حيث يؤدي الى انتشار الذباب والداموس والمدوى بأمراض كثيرة . وهذا أمر تقرره (الادارة الصحية المختصة) ، ولا يجوز أن تقرره ادارة اخرى .

قسوار تقسيم الأواضسى الفضساء المعده للبنساء و قانون التخطيط العمرني رقم ٣ / ١٩٨٢ (١١/١٢)

بنسك ١٤٠ تعريف التقسيم (م١١ ق٣/١٩٨٢)

يقصد بالتقسيم (كل تجزئه لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين . كما يعتبر تقسيما : أقامة أكثر من مبنى واحد و ملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه العبانى (متصلة أو منفصلة) (م ٣١٣ تطيمات شهر ١٩٩٣) .

فطرق التقسيم أثنان:

- (١) أرض فصاء تقسم لأكثر من قطعتين .
- (٢) أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض المقسمة .

م ١٦ ق ٣ / ٨٢ : يصدر بأعتماد التقسيم و قائدة الشروط الخاصة به (قرار من المحافظ) . ويترتب على صدوره أن تعتبر من الأملاك العامه (المساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة) وللمقسم (حق الأنتفاع مؤقاً) (بغير مقابل) .

بالأراضى المخصصة للأغراض المذكورة . إلى أن تتم تهيئتها للغرض الذي خصصت من أجلة في قرار التقسيم .

بشرط : ألا يغير من معالمها أو يقيم عليها منشأت أو أعمال إلا بموافقة الجهة الأدارية المختصة بشلون التخطيط و التنظيم بالوحدة المحلية .

م ٢٢ منه إيداع صورة مصدق عليها من القرار بأعتماد للتقسيم مكتب الشهر المقارى الواقع بدائرته الأرض المقسمة ،

 ⁽١) يلامط أن قرار التضيم خاس فقط بالأرامني الفصاء السدة البناء بشرط أن تقع تأخل كردون المدينة طبقا م11 ق ١٩٣٧/٣ الفاص بالتنطيط السرائي ، فلا يغضم له الأرامني الزراعية أن الارامني الصموراوية.
 (٢) منشور بالبعريدة الرسية العدد ، بدريخ ٨٢/٢/٥ ومذاع بالمنشور الفني ١٩٨٢/١٣ .

- ز-....د أ \$ 1 إجراءات شهر طلبات مشروعات التقسيم المقدمة لمأمورية الشهر : (م و ٣١٥ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فني ٣ / ١٩٧٥)
- ١ يقدم أصحاب انشأن العللب المتعلق بمشروع التصيم (ابتداء) لمأمورية الشهر المختصة مرفقا معها (خريطة هندسية) و (مستندات التعليك) و تتولى المأمورية إحالتها (للمكتب الهندسي) .
- ٢ يقوم المكتب الهندسي بتحرير (كشف التحديد) عن مسطح الأرض (الكلي) و حدودها وكافه البيانات اللازمة - ثم يعيدة إلى المأمورية.
- " نتولى مأمورية الشهر (بحث الملكية) من واقع المستندات المقدمة، و
 كذلك الحقوق العينية المثقل بها الأرض إن وجدت .
- ٤ نرسل المأمورية الأوراق مشفوعة بكشف التحديد و الخرائط إلى الوحدة المحلية المختصة .
- م عنى حالة الموافقة على مشروع التقسيم و صدور قرار بأعتمادة وإعادته مع
 كافة الأوراق إلى مأمورية الشهر المختصة يحرر كشف تحديد عن قطع التقسيم بمعرفه
 المكتب الهندسي طبقا لقرار الأعتماد ثم يؤشر على الأوراق (بقبولها للشهر)
- بنسسد ۱۶۲ إجراءات شهر قرار تقسيم الأراضي (م ۳۱۳ تعليمات شهر ۹۳ ، منشور في ۵ / ۱۹۵۷)
- ١ تحرر صورة من (قرار التقسيم) و من (قائمة الشروط) على الورق الأزرق وإعتمادها من البلدية بمطابقتها للأصل .مع ختمها (بخاتم الدولة) .
- ٢ أرفاق صورة من (مشروع التقسيم) ومن (جدول التقسيم) و من
 (برنامج المرافق) بعد أعتمادها من البلدية و ختمها (بخاتم الدولة) ،
- ٣ نقوم المأمورية بالتأشير (بصالح للشهر) على صوره (قرار النقسيم) و(قائمه الشروط المشار إليها بفقرة ١ (كمشروع محرر) طالما أن الفترة بين تشديم طلب الشهر و التأشير على مشروعه (بصالح الشهر) (لم تجاوز السنة) وعلى أن تحبر المستدات المبينة بالفقرة ٢ (مرفقات) .

- - (١) يجب إيداع (صورة)قرار تقسيم مصدق عليه مكتب الشهر العقاري المختص •
- (۲) تقديم(شهادة)من البلدية (بسداد أعمال النهيئة و المرافق العامة)وتنفيذها (۲) و تقديم(شهادة)منات شهر ۹۳ ، منشور فنى ۱۲/۱۹۹۱) (منشور فنى ۱۹۹۲/۱۹۹۱) و ينترتب على عدم إيداع أى من المستندات السابقان عند الشهر (البطلان المطلق) و ريستثنى من هذين الشرطين (م ۲۱۸ تطيمات شهر ۹۳) (منشور فنى ۲۵۹۱/۲۰۳) () أهمية النصيم .
 - (٢) ملكية الدولة التقسيم (كله أو بعضه) ،

ويجب مراعاه : تضمين مشروعات المحرارات للمراد شهرها (بند) بذكر رقم قرار إعتماد النقسيم و سنته و قائمة الشروط الخاصة والنص على سريان قائمة الشروط على المشترين و خلفائهم مهما تعاقبوا .

(م ٣٦٩ ت . ش ٩٣٠) ولكل صاحب شأن الحق في طلب إستخراج صوره رسمية من قائمة الشروط من مكتب الشهر العقارى (المختص) (م ٣٣٠ ش ٣٣) طعن ٣٥٤ / ٣٠ و جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٧٧ : مخالفة العظر من التصرف و البناء في الأراضى المقسمة الواردة بعادة ١٠ ق ٣٠ / ٤٠ جزاؤه (البطلان العطلق) لتطقه (بالنظام العام) .

ينـــاد ١٤٤ . حكم التصرف بدون أتمام الأجرائين المنصوص عليهما بقانون ٣ / ٨٧ (م ٢٦ ، ٢٧ منه) وهما :-

- (١) صدور قرار من المحافظ بأعتماد التقسيم .
- (٢) إيداع صوره مصدق عليها من القرار بأعتماد التضيم مكتب الشهر العقارى الراقع بدائرته الأرض المقسة .

والجواب نفرق بين ما إذا كان التصرف صادر (قبل) صدور قرار التَّصيم أو صادر (بعد) صدور قرار التَّصيم :

(أ) صدور التصرف (قيل) صدور قرار التقسيم: -

يكون النصرف (باطل بطلان مطلق) وللمحكمة أن تقضى به من نلقاء نفسها و لكل فرد حق النمسك به لأنه من النظام العلم .

(ب) صدور التصرف (بعد) صدور قرار التقسيم : --

ويفترض هذا (صدور قرابر التقسيم) غير إنه لم يتم إيداع صوره منه مكتب الشهر العقارى المختص وحكمة أنه (باطل بطلان مطلق) لتطقه بالنظام العام و تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها (طبقا م ٧٧ من القانون) استثناء من شرط نقديم (الرار التقسيم الذي نملكه الدولة كلة أو بصنه) (م ٢١٨ تطيمات شهر ٩٣).

حكم تسجيل العقد بدون أثبات قرار التقسيم بخانة الملاحظات :-

(ج) باطل بطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام حيث أنه(إلزامي) طبقا م ٢٣ ق ٣ / ١٩٨٧ الخاص بالتخطيط العمراني .

بنسل 150 : هناك حالات لا تتطلب صدور قرار بأعتماد التقسيم من انحافظ (م ١٧ منه) : -

١ - إذا كان التقسيم لغير أغراض البداء ٥

٢ - إذا كان التقسيم واقعا أو مطلا على شوارع قائمه ه

٣ - إذا كان التصيم لا يتطلب إنشاء شوارع مستجدة ،

و يكتفى فى تلك الحالات بتقديم صورة رسمية من(مرافقة جهة التنظيم بالبلدية) (م ٢٦١ تطيمات شهر ٩٦) •

وتكون بنا ء على؛ شروط هي بـ

- (١) اللتعامل له واجهه على شارع قائم (م ١٧ ق ٣/ ٨٧ و م ١١ من اللائحة التنفيذية له .
- (٢) أن لا يقل عرض الشارع عن ١٠ مدر فإذا كان أقل من ٦ مدر الراجهه عن حد الطريق بمقدار إلى الغرق بين عرض الشارع والـ ٦ مدر (م٣٤/د، م ٧١ من اللائحة التنفيذية)
- (٣) ألابقل عرض العبنى عن ١٠ متر الواجهه والعمق عن ٢٠ متر (م ٤٥ من اللائمة التنفيذية) .

(٤) الابريد ارتفاع الواجهة عن مثل وربع عرض الطريق بحد أقصى ٣٠ متر (م٨١ من اللائحة التنفيذية) ء

ويلاحظ أنه عند تقديم طلب شهر لمأمورية الشهر العقاري يتصنمن التعامل علي جزء من مسطح أكبر عبارة عن أرض فضاء معدة للبناء وجوب العرض علي جهة التنظيم بالبلدية لبيان مدي خضوعة لقانون التخطيط العمراني من عدمه بموجب خطاب من مأمورية الشهر يحرره العراجع المساحي مرفقا معه خريطتان مساحيتان معتمدتان من مهندس نقابي ومستوفاه الدمغة الهندسية والعقد المسجل سند الملكية (م٢٣٧ مطيمات شهر ٩٣) ، وكانت مصلحة الشهر العقاري قد أصدرت المنشور الغني ٧٥/٣ و نصت فيه علي إستثناه الدصة المشاعة من العرض علي النظيم إلا أن المادة ٣٣٧ تطيمات شهر ٩٣ جاءت خلوا من ذلك الإستثناء .

ينسل ١٤٥ : مكرر قرار رئيس الوزراء رقم ١٩٩٦/١

بحظر تبوير وبَجريف الأراضى الزراعية وإقامة مبان عليها أو شهرها (منشور فنى 1997/٢٠) .

المسادة الأولى

يحظر على مالك الأرض الزراعية أو حائزها أيا كانت صفته مايلي:

- (١) إرتكاب أى فعل أو الإمتناع عن أى عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها .
- (٢) تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأترية منها لغير أغراضها تحسينها زراعيا أو
 المحافظة على خصويتها
- (٣) إقامة أية مبان أن منشآت على الأرض الزراعية أو إتخاذ أى إجراءات بشأن تقسمها لهذه الأغراض .

وتضبط جميع وسائل النقل والآلات والمعدات المستخدمة في إرتكاب الجريمة والمواد المتحصلة منها بالطريق الإداري وتودع المصبوطات في المكان الذي تحدده الجهة المختصة

المادة الشانية

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينطبق عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تتجاوز خمس سموات كل من يخالف أي حكم من أحكام هذه العادة السابقة .

ويحكم فضلاعن العقوبة بمصادرة جميع وسائل النقل والالات والمعدات المستخدمة في إرتكاب الجريمة والمواد المتحصلة منها.

وفى جميع الأحوال لوزير الزراعة أن يأمر بوقف الأعمال المخالفة وبإعادة الحال إلى ما كانت على بالطريق الإداري على نققة المخالف لدين صدور الدكم في الدعوي .

نساء علسه

(١) يعظر نماماً على مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها شهر أى تعامل عن الهبانى أو المنشآت المقامة على الأراضى الزراعية والأراضى الزراعية داخل الرقعة الزراعية بالمخالفة لأحكام المادة الثانية من ق ٨٢/٣ الخاص بالتخطيط المعرانى وأمر رئيس مجلس الوزراء رقع ١ المعنة ١٩٩٦ .

 (٢) كما يحظر أيضا شهر (مشروعات التقسيم) التي تتناول أرضا زراعية أو أرضا قابلة للزراعة وتم تبويرها بمعرفة مالكها أو حائزها أيا كانت صفته بقصد تقسيمها لإقامة مبان ومنشأت عليها . إعمالا م٢ق٢/٨٦ والتي تنص على :

(تحظر إقامة أية مبان أو منشآ في الأراضي الزراعية أو أتخاذ أية لجراءات في شأن نقسيم هذه الأراضي ويعتبر في حكم الأراضي الزراعية الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية).

وقد أفنت (الأدارة العامة التخطيط العبراني بمحافظة اسكندرية) بكتابتها اسأمورية الشهر المهاري الدخيله رقم - ٢٣٠٠ والوارد اسأمورية الدخيله برقم - ٣٠٥٠ والوارد اسأمورية الدخيله برقم - ٣٠٥٠ والوارد اسأمورية الدخيله برقم - ٢٥٧٠ و و ١٣٠٠ و ١٣٠٠ و ١٣٠ و و ١٣٠ و ١٣٠٠ و و ١٣٠ و و ١٣٠٠ و و ١٣٠٠ و و ١٣٠٠ و و ١٣٠٠ و و ١٣٠ و و ١٣٠٠ و و ١٣٠ و و ١٣٠٠ و و ١٣٠ و و ١٣٠ و و ١٣٠ و و ١٣٠ و ١٣٠ و ١٣٠ و و

أن جميع المقارات في أحوال معينه تخصع لقانون ٨٧/٣ وإنه عند مخاطبة جهة التنظيم بالبلدية يذكر عبارة (هبل يتطلب تسجيل العقار تقديم مشروع تقسيم من عدمة ، وهل يتفق مع خطوط التنظيم المعتمدة أو يخالفها بدلا من عبارة (مدى خضوع الطلب لقانون النسليط العمراني من عدمه)؟

ويجب مراعاة ف(حالتين) في هذا الصدد هي: 1 - حالة طلب شهر يبع عقار صادر من املاك اللولة:

فيطالب ساحب الشأن بتقديم خريطة مساحية للمرقع موضع بمعرفة جهة الملاك الدولة المستصرفة وموقع عليه من رئيسها مقرين بخاتم شعار الدولة بأن الموقع محدد باللون الأحمر مثلا ومحدد اثره بالحروف أرقام ، ، ، هو المسطح المباع للسيد فلان .

٧ - حالة طلب شهريع صادر من شخص مالك بموجب عقد مسجل:

يطانب صاحب الشأن بتقديم خريطة مساحية الموقع باللون الأحمر ومحدد بالتنظيم ارقام موضوع الطلب رقم كذا لسنه كذا وموقع من رئيس مأمورية الشهر ومختوم بخاتم شعار الدولة مع مراحاة عدم مخاطبة المأمورية لجهة التنظيم بالبلدية الا بعد استيقاء المطلوب منما من العبث بمرفقات الخطاب من خرائط وسندات ماكية.

قسانون الأفيسة المشستركسة رقم ٢٥٦ / ١٩٥٤ (في ١٩٥٥/٣)

معدل بمادة ٤١ و ٣٤ من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٩٣٦/١٠٦ والمستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم ٨٨ / ١٩٣٦ (١)

بنسل ١٤٦ مستندات إنشاء حق إرتفاق : -

عند طلب الشهر (إنشاء حق إرتفاق) يطلب : -

- (١) رسم كروكى (للفناء أو الممرات المشتركة) .
- (٢) خريطة مساحية . (م ٣٧٤ تطيمات شهر ٩٣) .

وتعرض علي جهه التنظيم بالبلدية (لإعتمادة) قبل التأشير علي الطلب (مقبول للشهر) .

ريضمن مشروع المحرر (بندا) بإعتماد البلدية وتاريخه . وأنه (مطابق) كنس م ٢٢ ق ٢٦٦ / ١٥ (فني ٣ / ١٩٥٥ /فترة ٣) .

ريطبق نفس الإجراء في حالتي : -

- (١) إذا كانت الأفنية أو الممرات المشتركة بين أكثر من بناء مملوك لمالك واحد .
- (٢) (تخصيص) جزء من قطعة أرض مجاورة معلوكة لنف مالك البناء (كفئاء أو معر) (لمنفعة) مرافق البناء .

ويجب مراعاه أن قانون الأفنية المشتركة يطبق بأثر فهري مباشر وليس بأثر رجعي ينسحب على الماضي فلا يطبق على حقوق الإرتفاق التي وردت بسندات الملكية قبل عام 1908 أو التي كانت موجودة بالطبيعة والخرائط قبل صدوره وإذا وصف شريط حق إرتفاق بأنه (معر مشترك) فهو مناصفة بين المقارين المطلان عليه .

⁽١) منشرر بالجريدة الرسمية العند ٢٠٢ بتاريخ ٦/٥/٢٩٢

- بنسل ١٤٧ أحكام النقض وتقسيم الأراضي بـ
- (1) طعن ١١٥٧ ٤٥ ق: حظر التصرف والبناء في الأراصي غير المقسمه هو (حظر عام) ويترتب الجزاء على مخالفته ولو لم يتص عليه ، وتبطل التصرفات (بطلانا مطلقاً) لتطقها (بالنظام العام) (طعن ١٤٣٨ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٦) .
- (۲) طعن ۷۷ / ۷۰ ق : حظر التصرف في الأراضي المضمة (قبل) صدور القرار بالموافقة على التقسيم جزاء مخالفته (البطلان المعلق) والتصرف فيها (بعد) صدور ذلك القرار وقبل ليداع صورة منه . ومن قائمة الشروط بالشهر المقاري جزاؤه (البطلان التسبي) .
- (٣) طعن ٣٠٣٣ / ٥٨ ق : أن التصدرف في الأراضي المقسمة مرهون يصدور (القرار بالموافقة علي التقسيم) وإيداع الشهر العقاري (صورة رسمية منه) (ومن قائمة شروط التقسيم) وفقا المادتين؟ ١٠ ١٥ ن ق ٢٠ / ١٩٤٠ قبل إلغاؤه بالقانون ١٩٤٧ ١ الخاص بالتخطيط العمراني . حظر التصرف بعد صدور ذلك القرار وقبل إيداع صورة منه ومن قائمة الشروط وهذا غير متعلق بالنظام العام ومقتضاه : قابلية التصرف حينئذ للإيطال لمصلحة الغير وليس منهم (بائع المقار) .
- (٤) مفاد نص م ٢٣ ق ٤٠/٥٢ معدل بقانون ١٩٨٢/٣ أن أحكام قانون تصيم الأراضى المحدة البناء تسري علي (المدن) . أما القري فان الأصل عدم خضوعها لها مالم يكن بالقرية :
 - أ مجاس محلى .
- ب ويصدر قرار من وزير الإسكان بسريان هذا القانون عليها . (طعن ٨٣٨/٨٥ ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١) .
- (٥) إعتبار الأرض (معده للبناء) مناطة الرجوع للخرائط المحددة لنطاق المدينة أو القرية (طعن ٢٤٨ / ٥١ ق جامة ١٩٨٨/٣/٢٤) .
- (٦) لإعتبار تجزئة الأرض المعدة ثلبناء (تتسيما) أن يكون ذلك بقصد عرضها للبيع أو العبادلة أو للتأجير ،فلا يعد تقسيما قسمه الأرض بين ملاكها أو إقامة المالك عده مبان علي الأرض (طعن ١٩١٠/٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٣٣)

- (٧) التقسيم هو كل تجزئه لقطعة أرض يقصد عرضها للبُنع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لاقامة مبانى عليها متى كانت أى قطعة من هذه القطع (غير متصلة بطريق قائم). فاذا كانت جميع تلك القطع تتصل بطرق قائمة ، بأن كانت كل منها محدودة من أحد أضلاعها أو جزء منه بطريق قائم فإن هذه التجزئة لا تمتير تقسيما تتوقف صحة التصرفات المشار إليها بشأنه على (صدور قرار باعتماده). (طعن ٢٤١٧) من قبلسة ٢٠/ ٢ / ١٩٩٧). نخلص عاسبق أنه (لا يعد تقسيما) الحالات الأنهة :-
- (١) قسمه الأرض بين ملاكها لإنهاء حالة الشيوع ، أو إقامة المالك عدة مبانى على قطمة الأرض طالما أن الفرض ليس لأجل البيع أو المبادلة أو الإيجار (طمن ٢٤٨ / ٥١ ق جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٨٨) (وطمن ١٩٠ / ٥١ ق جلسة ٢٢ / ٢٠ / ١٩٨٥) .
- (۲) إنسال هذه المياني بطريق قائم (طعن ٢٤١٧ / ٥٨ ق جلسة ٢٠ / ٢
 () الطعنان ٢١٥ ، ٧٦٥ / ٥٥ ق جلسة ١٣ / ٤ ١٩٨٩) .
- (۳) انصباب التصرف على حصة شائعة وليست مفرزة (طعن ٩٩/١٠٩٩ ق جاسة ١٩٩١/٢/٢١) .

ريعد تقسيما :

- (١) كل تجزئه لأكثر من قطمتين (مفرز) وليس شائع داخل كردون المدينة لفرض انشاء مباني عليها .
- (٢) أن يكون القصود منها التصرف بأحد عقود البيع أو المبادلة أو الإيجار نقط ، فيخرج منها (عقد القسمة) .
 - (٣) عدم إتصالها أو إطلالها على طريق قائم .
- قاذًا تخلف أى شرط من هذه الشروط الثلاثة (لا يعد ذلك تقسيما) يخضع لحكم 1 1 ق 7 / ١٩٨٢ الخاص بالتخطيط العمراني .
 - (طعن ١٣٢٦ / ٥٧ ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٩٦)

المتمسرف الأجنبسي

(١) شروط الاقامة (٢) اسقاط الجنسية

(٣) جوازات السفر

البسائسع الأجنبسي

ق ٩٤/٣٨ الحاص بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي ولائحتة التنفيذية

(العواد 870 - 773 ، 311 ، 311 ـ 611 تعليمات شهر ٩٣ ، منشور في بني /٧,٣ / ١٩٩٤) .

بنسله الألا الله المأمورية (فى جميع الاحوال) باخطار الجهات الاربع ويطلب (صمور أضافية) بمددها من طلب الشهر المقدم ترسل الى تلك الجهات وهى : (م 811 تطيمات شهر 17) :

(1) مأمورية الضرائب الواقع بدائرتها العقار .

(٢) أحد المصارف المعتمدة التي يحددها صاحب الشأن.

(٣) اذا كان البائع (أجنبى مقيم مصر) ترسل لقسم مكافحة نهريب النقد بوزارة الداخلية وبين بالطلب رقم وغليخ جواز المغر وتاريخ الاقامة به .

(٤) اذا كان البائع (أجنبى غير مقيم بمصر) نرسل صورة (لقطاع النقد الاجنبى بوزارة الاقتصاد) فني ٧/٣/١٩٩٤ .

المسلم ١٥٠ ثالثا : من هو الأجنبي ؟

هو كل من لا يتمتع بجنسية جمهورية مصر وكل من لا جنسية له (م ٣٥٠ ، ٣٦ تطيمات شهر ٩٠)

(إعنداد) الهيئة العامة للإصلاح الزراعي (بالمِصرف الصادرمن الأجنبي (م ٤/٤٣٥ نطيمات شهر١٣) .

بنسة ۱۹۴ : خاصاً التصرفات الصادرة من (فلسطيني لمصرى) يرجع الهيئة العامة للإصلاح الزراعي قبل السير في إجراءات الطلب اذا كان التصرف قد تم اثناء حياة المتصرف أو خلال ٥ منوات تبدأ من ٥/٢٥٩ (إيهما أقرب) (م ٥/٣٥ تطيمات شهر ٩٣ ويالنسبة للطلبات المقدمة ويتضح منها الموله الأراضي الزراعية لأجنبي ، يمتنع السير في إجراءات التسجيل وذلك لمخالفتها لأحكام ق ٥/٣١ معدل بقانون ١٩٨٥/١٠٤ الذي يحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية .

بنسساد ۱۵۳ سادسا : الأجنى المقيم بعصر طبقا م ۲۱/د من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعامل بالنقد الأجنبى رقم ۲۸ /۱۹۹۶ العسادرة بالقرار الوزارى رقم ۲۳۱/۹۶ هو كل من حصل على إقامة خاصة بالبلاد لمدة عشر سنوات أرأقام بالبلاد لمدة خمس سنوات متصلة وبالنسبة للإقامة للبائم الأجنبي بالنسبة للأحكام ٥ سنوات من تاريخ التوقيع على عقد البيع الأبتدائي موضوع الحكم بصحته ونفاذه .

بنسسد ٤ ٥٠ : حالة ما اذا كان البائع الاجنبي مقيم :

يلزم نقديم شهادة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسين تفيد اقامة الاجنبي بالبلاد مدة ($^{\circ}$ سنوات) (متصله) أو حصوله على اقامة خاصة بمصر لمدة عشر سنوات) وتحسب المدة من (وقت التصرف في المقار) (فني $^{\circ}$ / 1998). بنسمه $^{\circ}$ 1904 مثور في 190/ 1998 .

على المأمورية (إعطاء) صاحب الشأن (خطاب رسمى) باستخراج شهادة تفيد اقامة الاجنبي بالبلاد اقامة متصلة مدة (خمس سنوات) حتى تنجز مصلحة الجوازات والجنسية طلبهم . بنسساد ۱۵۷: اسقاط جنسية جمهورية مصر م831 تعليمات شهر ۹۲: (في ۱۷ /۸۱)

جميع الاشخاص الذين تصدر فى شأنهم (<u>قرارات باسقاط جنسي</u>ة جمهورية مصر) عنهم يعتبرون (من الاجانب) .

وبعد بكل مأمورية شهر أو مكتب توثيق (فهرس ابجدى) يدرج فيه اسماء هؤلاء الاشخاص الموضوع اليه . عند بحث المحررات والطلبات المقدمة اليها .

وبالنسبة للمصرى المقيم بالخارج: يراعى عدم المطالبة بما يغيد احتفاظ بجنسية جمهررية مصر ما دام أن اسمة غير مدرج بفهرس المسقط جنسيتهم عند بحث المأمورية للطلب المقدم اليها ورجو عها لتلك الفهارس التحقق من ذلك ـ أما اذا كان اسمة واردا بتلك الفهارس عد (اجتبيا غير مقيم) تطبق عليه القواعد الخاصة بذلك .

بنسمل ١٥٨ : جوازت السفر (المؤقته) .

في ۱۹۸۲/۱۰ :

لا تعد وسيلة لاثبات التمتع بالجنسية المصرية ، لأنها تعلى نظروف خاصة مؤقته . ومن ثم يلزم الرجوع لمصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية للاستفسار فيها في كل حالة على حدة عن مدى تمتع هؤلاء الأشخاص (بالجنسية المصرية) قبل التخاذ أى أجراء بشأنهم (يراجع كتاب مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية (قسم الجنسية) رقم ٣٢٦٧ (ملف ٣٢٧/٣٧/١٣) بتاريخ ١٩٨٧/٨/٧ واردا لمصلحة الشهر المقارى) .

أمسلاك الدولة

- (أ) عامة
- (ب) خاصة
- (شهادة الاعتداد بالملكية) .
- ١ _ نزع الملكية للمنفعة العامة .
 - ٢ ـ الحواسة .
 - ٣ _ الاصلاح الزراعي .
- ٤ _ الأراضي الخاضعة لهيئة الآثمار المصرية .
 - أراضى القوات المسلحة .
- ٦ _ بنك ناصر الاجتماعي (بيت المال أو التركات الشاغره).
 - ٧ الأمسلاك المستردة .

أمــــلاك الدول. بنــــد ١٥٩ أوجه الخلاف بين أملاك الدولة العامة والخاصة :

الخاصة (م ۹۷۰ مدنی) محلة بقانرن (۵۰/ ۱۹۷۰)	العامة (م ۸۷ مدنی)
 - هيري الذي تملكها الدولة بوصفها شحص إعتباري فيجوز لها التصرف فيها للأفراد (بيمها) . أو (إيجارا) 	١- مخصصة (العنفة عامة) أو بمنتضى قانون أو مرسرم أو قرار وزرارى ويجوز للاولة (تأجيرها بشرط عدم تغيير تحصوصها العنفعه العامة ويلاحظ أنه إذا إنتهى التخصيص أصبحت مال خاص اللاولة بحق لها التصرف فيه الأفراد بالليع وينتهى التخصيص بفانون أو قرار وزارى أو بإنتها الفرض الذى خصصصت له (ع٨٨ مدنى صصفاة بتاون ١٩٥٤/٣٣١
٧- لا يجوز شكها بالتقاده وأى تصرف بالسخالة لقادر (١٠٠ لوغم باطل بطلان مطلق وللمحتدث المعتدي من نقاه نضها وأى تحدى يزال إداريا (م٩٧٠ صحنى سعدلة بقانون م٥٠٠) والوجوز للدولة التصرف فيها للأفراد الشاغلين لها (بيمها) أو ليجار ويجوز شهرها في حالة البيع.	 لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو نماكها بالتقادم (م/٨٥منى) ولا يجوز شهرها طبقا (٣٣٧) تطبعات شهر ٩٣) وهذه القراعد من النظام العام وأى حجز على أموال الدولة العامة (باطل بطلان مطلق)
 أمثاثها (١) طرح النهر وأكله). (٢) الأراضي الزراعية والبير والصحراوية (٣) أراضي البحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر للمرة والتعساح. (٤) أراضي القوات السلحة. (٥) أراضي القوات السلحة. (٥) أراضي قيركة والمستنقع ويطلب شهادة من صلحب الشأن نظامة بمطلبات الدخلص من البركة والمستنقع ومافقة البلاية على قيامة بظام وتلك وتشهر 	 أمثاثها (١) الطرق وترابعها (شجرة، رسوف، مجارى) (٧) الكيارى (٣) التدرع، الذيل، المصرف العمري القوي المصرف العمرية المكار من المصرف العمرية المكار من المصرف المامة أكثر من المساولة (٤) الشواطئ (م/٩ معنى لم تعدد الأشياء العامة على مديل الحصر إكتفاء بعميار التخصيص المنفعة (طعن ١٧١٤/١٥٥) (١)

 ⁽١) كما يعد الكتك المقام عليه بمعرفة البلدية أملاك عامة بالتبعير والتخصيص (طعن رقم ١٣/١١٥ ق جلسة١١/١٢/٢٣).

تابسع : أوجه الخلاف بين أملاك الدولة العامة والخاصة

الخاصة	العامة
(م۹۷۰مدنی) معدلة بقانرن (۵۵/۱۹۷۰)	(م ۸۷ میتی)
	(5 1)
محرراتها بطريق (الايداع) (م٢٥١ تطيمات شهر	(٥) الاثار ويلزم موافقة وزير الثقافة .
٩٢) وتتولى الغيثات التالية التصرف حسب موقع	(٦) الجوامع (رقف مؤيد) النابعة للأوقاف ولا
	يجوز الرجوع فيها وتعد الجوامع من المال المام
أً) الأرامني المعدة النميناه والأرامني القابلة	بشرطان (١) قبام الحكومة على رعايتها (طعن
للإستزراع داخل الزمام وتتولى التصرف فيها	مدنی ۱۸/۱۱۸ ق جلسة ۱۸/۵/۰۰ قبرانا كيانت
المحافظة والبلدية .	وزرة الأوقاف نديرها بوصفها ناظرة عليها كالآفراد
ب) أرامني طرح النهر والبحيرات السجففة والمتاخة	
والممتدة خارج الزمام حتى مسافة ٢ كيار مثر	عام (طعن ٥٥/٢٤ق جلسة ١٥/٥٩/١٥ (٢) أن
	يكون خالصا اله لاعلو فوقة ولا سفل تعته (طعن أ
	٣٢/٣٤٥ ولسة ١٩٦٦/١٢/٢٩ أعمالا لقوله
ج) الأراضى الصحرواية ما يخصص للإستزاع	تعالى وأن المساجد الله فلا تدعو مع الله أحداً (سورة
يخضع الهيثة العامة لمشروعات التعمير والتنمية	الجن آية ١٨)(٢)
الزراعية ما يخصص لإقامة المجتمعات العمرانية	
الجديدة وما يخصص لفرض إقامة مناطق سياحية	ينشئها الأفراد فهي (ملك لهم)مع وصنع تحفظ بالمقد
يخضع للهيئة العامة للتنمية السياحية طبقام ٤ ق	﴿ أَنَ الْأَرْضَ مِنَ الْمِنَافِعِ الْعَامِةِ بِالنَّخْصِيصِ لِلْدَقْقِ
.41/٧	,
	عليها المساكن والمتعاقدون يتحملون تبعة ذلك
	وتحدفظ (راسني الجبانات) يصطة المال العام مدة عشر
	سنوات بعد أبطال الدفن فيها (م ٣٣٠و ٣٣ تطيمات
	شهر۹۳
	(٨) البحر الإقليمي المصر في البحر المتوسط
	والأحمر وخليجي السويس والعقبة . الأرامني المحيطة
	بالبحورات حتى ممافة ٢٠٠ ستر. جميع المسطحات
	المحيطة بالبحيرات حتى مسافة ٧٠٠ ستر جميع
	المسطحات المالية في بحيرة المنزلة والبرلس وإنكو
	ومريوطوالبردويل وقارون (٢٢٢٧ تطيمات شهر ١٣
	وتشرف عليها الهيئة العامة لتنمية الثروة السمكية)

⁽۱) ويلاحظ أن (الكليسة) ليست مال عام في حكم م ۹ / آق مدنى قديم والأمر العالى رقم ١٥ (العمادر ۱۹۰۰/۱۰/۲۳ (الطعن رقم ۱۸/۱۱/۵) ق جلسة ۱/۵/۱۸ م

تابع أملاك الدولة

	ألعساه
1 /\max /\omega < / -	
نی) (۹۷۰ مدنی محلة عررق ۱۹۹۱)	(۸۷ مدن
متبر مال عام إلا بنزع 2 - لا يجوز اخذها بالشقعة (م٢٥٧ تطيمات	٤ ـ أموال الأشخاص لا تع
قابل نمویض عادل وفقاً شهر ٩٣)	ملكيتها للمنفعة العامة ومأ
٣٤ من الدسـتـور الدائم	القانون طبقا لنص م ا
١٩ (نقش مدنى جاسة	لجمهورية مصر لسلة ٧١
۲۲۲ تطیمات شهر	۲۹۷۷/٤/۲۷) وتنص م
أن البنافع المامة البنفذة	عقاری ۹۳ أنه مع مرعاة
مسحابها وثم يتم التعاقد	فعلا ولم تصرف قيمتها لأ
رار بنزع متكيتها أنه إذا	معهم ولم يصدر بشأتها قر
شتمال محررهم المقتم	أصر أصحاب الشأن على إ
الشهر على إمضافة بلد	للمراجعة الفئية يمكتب
	بالمحرر بتعريض الجزء ال
	بالصيفة الأثية (حيث أنه ا ف رخصص فعلا للمنفعة اا
	على أن (التمريض) الم
	أسبح من حق (فالأن)
سيلمة منها بعد إتمام	عليه مع الحكومـة وأن يه
شأن .	الإجراءات اللازمة في هذا ال
يجرز التصرف فيها بأى ٥ - يازم تقديم شهادة من الهيئة المامة	٥ ـ يجوز التأجير فقط ولا إ
القانونية) المشروعات التعمير والأسكان الزراعية تفيد	نوع من أنواع (التصرفات
اعتدم نجاور معتد الاستدى مستيت	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
(فنی ۱/۹۸ بند ۱) (قنی ۹/۹۸ بند ۱) .	

مما صبق بنيين أن معيار (التخصيص للمنافعة العامة) هو الفيصل في إعتبار المال الممارك للدولة عاما أو (خاصا) فيحق للدولة أو الشخص الإعتباري العام في حالة إنتهاء التخصيص للمنفعة العامة (التصرف فيه) وكمثال (أموال القطاع العام فهي من الأموال التي تملكها الدولة ملكية خاصة فيجوز لها التصرف فيها بالبيم طبقا م ٩٧٠مدني عولا تتعارض في ذلك مع نص م ٣٠ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ ومؤداها (ملكية الشعب للمنفعة لعامة وتتأكد بالدعم المستمر للقطاع العام) وقيام الدولة ببيع شركات القطاع العام أمر توجية وتقتضية المصلحة العامة نتيجة ما تربّب على ملكيتها للدولة من خسائر كبيرة في الأموال أدت الى عجز في ميزان المدفوعات) الأمر الذي يستوجب بيعها للأفراد) وقد نصت م ٨٨ مدني معدل بقانون ٢٣١/ ١٩٥٤ (١) أن (المال العام) يفقد صفته بإنتهاء تخصيصة للمنفعة المامة وذلك إما بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزارى أو بإنتهاء غرض التخصيص للمنفعة الأمة ، فتعد بذلك ممارك للدولة أو الهيئات العامة (ملكبة خاصة يجوز بالتالي (التصرف فيها) - ويلاحظ أن أموال الأفراد لا تصير عامة) إلا بإنباع إجراءات نزع الملكية وإيداع قرار نزع الملكية خلال (سنتين) من نشرة بالجريدة الرسمية بمكتب الشهرالعقاري وإلا عد القرار (كأن لم يكن) طبقا م ١٢,١١ ق١٠ ٩٠/ وأن يكون ذلك مقابل تعويض عادل طبقا لدستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١ وأن يكون ذلك لفرض المنفعة العامة ذلك أن (الفصب أو القوة الجبرية) لا تصفى على المال صفة (العمومية) .

 ⁽۱) الرقائم المصرية العد ٤٧ مكرر بتاريخ ٢/ /٢/ ١٩٥٤ .

بنسد ١٥٩ مكور الفرق بين التعدى على أملاك الدولة الخاصة ؟ والتعدى على أملاك الافواد ؟ ومعيار التعسف في إستعمال الحق في الشريعة والقانون .

أ ــ أملاك الدولة الحاصة: أى تعد عليها (يزال اداريا) بقرار من الوزير المختص طبقا للمادة الأولى من القادين رقم ١٩٧٠ (١) المعدل لنس (م٩٧٠ مدنى) ، (والمذاع بالنشور الغنى ١٩٧٠/١) وبناء عليه يمتنع شهر وتسجيل أو المبير في أجراءات نسجيل أى تعد على أملاك الدولة .

ب أملاك الأفراد عند التسجيل يبدخل مالك الجزء المتعدى عليه (مصادق من بيل البيع) والاعد (بيعا لملك الغير) (لصدورة من غير مالك).

ويرى البعض : جواز استبعاد (الجزء من الأرض المتحدى عليه) دون المباثى باعتبار أنه اقامها بمعرفته بدليل الشويل باسمة فى البلدية .

ويرى انصار الفريق الأول : وما المخرج اذا كانت كشف التحديد المساحى قد حرر بالجزء المتعدى عليه متضمن في حدود الجار المتصرف كوحدة واحدة ويناء على ما نقدم فلا يجرز التسجيل في هذه الحالة إلا بتصديق مالك الجزء المتعدى عيه

⁽١) أسبح نص م ٩٧٠ مدنى (بعد تعديلة بالعادة الأولى من القانون رقم ٥٥/ ١٩٧٠ كالاتي (في جميع الاحراك لا تكسب حفوق الارث بالتقام الا اذا نلمت الحيازة مدة ٣٣ سنة - ولا يجوز شك الأموال الخاصة العملوكة للدولة أو الاشخاص الاحتباريه العامة - وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة المؤسسات العامة أو للهدارات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لإيهما والارقاف الغيرية أو كسب أي

ولا بجرز التحدى على الأمرال الشار البها بالنقرة العابقة - وفي حالة حصول التحدى يكون للوزير المقتص حق ازالتها الدارياً وقد صدر ق 48/74 بحدريم التحدى على أملاك الدراة أو الأشخاص الإعتبارية العامة أو أحدى شركات القطاع العام سواء بالقرصة في أو إقامة منشأت علها والإنتفاع بها رجزاء من يصدى عليها طبقا م 777 عقربات الحيس والعزامة للتى لا تجاوز ألفان جنيه أو إحدث الضربان مع رد المقار المنتصب بما عليه من مباني أو خراس وإذا وقعت بالتحايل أو تقديم إقبرات أو بياتات غير مصحيحة مع الملم بذلك تكون العقوبة الحيس منة ولاتزيد عن ٥ صدوات وغرامة لا نقل عن ألف جنيه ولا تزيد عن عصمة آلاف أو بأحدى العقوبية وأن أوم الأعتداء من جانب الموطف العام فإنا الحيادة العراد ١٩١٦ ١٩١ عقوبات تكون التحرية جاياباتهم الأشار الثالة المودية أو الموقفة إلى جانب العزل من الوظيفة ورد العقار المنقدم وإذا كان عضو بأحدى المجارية وإلى منات

وإلا يمتنع النهجيل وقد نصت م ٩٢٨ منني على (أنه اذا جار مالك الأرض وهو يقيم بناء بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة فالمحكمة اذا رأت محل اذلك أن تجبر صاحب الأرض على النزول اجارة عن ملكية الجزء المشغول بالبناء نظير تمويض عادل (1) ونصت م ٢/٨١٨ منني (ليس امالك الحائط أن يهدمة مختارا درن عذر قرى أن كان هنا يصر الجار الذي يستر ملكة بالحائط) .

⁽۱) ويلامظ أن ذلك بهد جزاء على الدسف في استصال المق وهر تطبيق لقاعدة أساسية في الأسلام (لا منرر ولا صنوار في الإسلام) وقد حددت معاييره (م ° مدني) وعدته ﴿ غير مشروع) في الأحوال الآتية ﴾-

أ. اذا لم يقسد به سوى الامترار بالغير .

ب. انسام التاسب بين مصلحة الحق وبين المنزر الذي يحيق بالغير.

جـ عدم مشروعية المسلحة المقدود تنفيتها من استعمال الحق ويجمعها جميعا صابط مشتراك هر (نية
الإضرار) على نحر إيجابى محتمد أو سابى بإستهانة متعمدة من باب الترف المنهى عنه وله حالتان
اتداف مصده :

١ - وجود خطأ يترتب عليه منزر (وفقا لقرعد المساولية التقسيرية) .

 ⁻ وجود شرط مانع التصرف والوزاء على تعتقة هو التعريض طبقاً (١٩٣٨ مدنى) وهو غير مقترض فطى من يدعى التصف إثباته بكافة الطرق والتصف في إستحال الحق يأخذ أحد صورتين .

أ. أماللغروج عن عدود الرخصة -

ب. أو الخروج عن حدود العق .

ربيب في العالتين عدم الإنحراف عن(السارك العائرف الشخص العادي)وبيغضع تلكوالأفتدير القامني (طعن معنى ١٩٢٧م - جلسة ١٩١٩/١٤ (وأسلى العسقراية عن تعريض الصنور هو رقوع الإنجاب المنظمة المشروعة والمعيار واحدى) قرسة العراقة المجردة المنطقة المقارةة المجددة تنيع من أعتبارات العدالة القائمة على إفرار التوازن بين العن والواجب (طعن ١٩٨٨ه) في جلسة ١٩٨٩/١٩٨٩ طعن ١١/١٤٧٥ في جلسة ١٢/١٩٨٩ والأصد في التبايغ في الدخوق السباحة للأفراد والستعمالة لا يستوجب الموافقة طالفا صدر مطابقاً المتنبئة حتى ولو كان الباعث عليه الكيد والإنتقام فالصدق يعنى سوء الدية فلا يسأل العبلة عن التعريض (لا في ع<u>المي ب</u>

أ. الكثب والمخالفة للحقيقة •

ب ـ التهور وعدم الدروى والرعرنة ، (طمن ٤/٤ أحوال شخصية جلسة ١٩/٤/١١/٢٤) ويعفى العباغ الكاتب إذا قام لدية شبة تبرر اتهام من إتهمة وتؤدى الى إعتقادة بصحة مانسب اليه (طمن ٧٧٢٥٧١ ق جلسة ١٩/١١/١٢/٣٠) ويلاحظ أنه إذا إستصل الشخص حقة إستصالا لمشروعا)فلا يسأل عما ينشأ عن ذلك من شزر طبقاً (م ٤ مدنى) ، وانظر شره ٢٠٥٠ هذا الكتاب ص٢٠٠٠.

فنى ١٩٧١/١١: صنرورة الرجوع المراجع الهندسية القديمة والحديثة عند مراجمة الطلبات للتحقق من أن العقارات محل التعاقد ليست من أملاك الدولة الخاصة.

بنسله ۱۹۱۱ عدم تطبيق قواعد النزاحم (التعارض) على طلبات ومشروعات (الحجوز الادارية) والمنصروص عليها بالمواد ٣٣ - ٣٦ ق المنافقة وفاء للديون المستحقة للديون المستحقة الدون الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقة الدون المستحقق الدون المستحقة الدون المستحقة الدون الدون المستحقق الدون المستحقق الدون الدون المستحقق الدون الد

المنشور الفنى ٢ / ١٩٨٥

بخصوص (الاعتراضات التى تدار من (هيئة الارقاف) بغيرها من الجهزة الدولة بوقف كافة التصرفات على عقارات تدعى ملكيتها - وتعرق انجاز العمل بمكتب اسكندرية للشهر العقارى وغير من المكاتب - واستنادا الى حق المصلحة فى المفاصلة بين مستندات الملكية - ومنعا من صدور قرار (بالعظر) على جملة عقارات أو مناطق بدون تحديد لمعالم أومستندات يتعين انباع الآتى بخصوصها :

أولا: يستوفى (البحث الهندسى) ببيان التجزئات والطلبات المعلاه وما تم فيها من واقع مراجع المأمورية والمكتب الهندسي منذ بداية نشأتة بالمراجع المصاحبة للمقار مرضوع التعامل حتى الآن للتحقق من عدم وجود حقوق أو قبود للدولة أو الغير . وعلى المكتب الهندسي أن يوضح على كشف التحديد ما اذا كان التعامل يدخل ضمن أملاك الدولة أو أى ملاحظات أخرى ترد اليه من أي جهة رقابية يستظهرها البحث وعلى المراجع الهندسي المساحي التحقق من حصول هذا كله .

ثَّانِياً : الطلبات التي يكرن موضوعها : تصرفات تدخل في نطاق حظر (هيئة الارقاف المصرية) تطالب هذه الهيئة بعرافاة المأمورية المختصة بحجج الوقف سند ملكيتها لتطبيقها بمعرفة المكتب المساحى مع مراعاة المدة المحددة في مادة ٥٣ و مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ الخاص بتنظيم الشهر العقارى وهي (٢١يوم) (١) فإذا ما اتصح لنها تنطيق على هذه العقارات محل التعامل رغم وجود مستندات مشهرة طبقا القانون لصالح / (غير الهيئة) فيتعين اعمال (قواعد المفاضلة) طبقا للقانون .

وفى حالة (عدم جدية الاعتراضات والمستندات) يسار فى الأجراءات مع تضمين (لخطار القبول) (التحفظات) اللازمة ⁽¹⁾ .

ثَالثاً: لا يلتفت الى اعتراض هيئة الأرقاف أو غيرها: إذا ما تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر موضح به (سبق موافقة الجهة طالبة الحظر على شهره أو تقدم (بحكم مشهر مثلث فيه أو صدر في مواجهتها) .

رابعاً: في حالة ما اذا تقدم أصحاب الشأن بمستدات ملكية (سبق شهرها مؤفنا) وحصل أصحابها على قرار من قاضى الأمور الوقنية (يثبت شهرها) فانه يؤخذ بهذا المستند (على اطلاقة) مع تضمين المحرر (بندا) يشير الى واقعة النزاع ويتحمل المتعاقد نتيجة عرض النزاع على القضاء وذاك استنادا الى حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٣٦/٩٣ ق جلسة ١٩٦١/١٠/١٢ الذي أعتبر القرار

⁽۱) فنى ۱۹۰۹/۳ ففرة ۲ ، كتاب دورى ٥ /١٩٥٩ (جعل مهلة اعتراض رزارة الارفاف ۳ أسابيع من تاريخ الارسال دون رد أر أعتراض ، يسار بعدها فى الاجرامات بشرط أن يكرن اخطار الارفاف بذلك فى نفس يوم تقديم الطلف (م٢٤٦ تطيمات شهر ٩٣) .

⁽٢) فيزي: أنه الاداعى فى حالة عدم جدية الإعتراض أو المستندات لتمنسين مشروع المحدر (التحفظات) لأن وجودها بالصحرر بسر بساحب الشأن أذ قد بحراق تصرفة فى عقارة مع ثنارة الشكرك لمن يريد التمامل مهم وتضرب مثال الشكرية وحق الرئى المتعرب المستوية المساورة على المتعرب المستوية المساورة على الميرات التمامل موراة مئيتان لأحقيته فى الميرات في مساحية وهو الوارث الوحيد ملكون موضوع الاشهار (اعلامي موراة مئيتان لأحقيته فى الميرات وشهادة تمول من الملابة في مستوية المساورية البنك بالمستوية مستنداته خلال ٢١ يوم وفى البرم الاخير الانتهاء المهلة لخطر البنك المأمورية الإنفاء المساورية البنك يامدين في الميرات وعلى المستندات خلال ٢١ يوم وفى البرم الاخير الانتهاء المهلة لخطر البنك المأمورية ويقد بالك غير درى سفة وكان يجب على مأمورية الشهر عمم الالقات الى اعتراضه والسور فى الإجرامات وتباهاه وعدم تصنين مشروع المحرز أي تحفظ ما دلم أن المستندات التي المامها تلبث لعيدة طلالية على ملاكورة اللهي فى الديرات الذي يبيب القارى جمام الانتفاق واللك وأخفية بيطلة يلايات وتباها هدالذي يبيب القارى جمام الانتفاق والمناك المناك الذي يبيب القارى جمام المناك القائد المناك القائد المناك القائدة والمناك المناك الأمر الذاكم المناك المنا

لمسادر من قاصنى الأمور الوقتية (بالغاء الرقم الوقتى) استنادا التي نص م ٢٥ ق ١٩٤٦/١١٤ هو قرار يحسم به جميع أوجه الخلاف القائة بين أصحاب الشأن وبين المصلحة بخصوص (شهر المحرر) وهذا القرار لا يقبل الطعن فيه بأى طريق كان ومن ثم فلا يصح أعادة طرح النزاع من جديد بأى وجه .

خامساً: فيما عدا ذلك يسار في الاجراءات دون الاخذ في الاعتبار بأي اعتراض يقدم طالما نستند ملكية المتصرف في طلب الشهر الى (محرر مشهر سليم) طبقا للقانون والتعليمات وعلى المفتشين الفنيون والامثاء المساعدين التحقق من اتباع المأمورية لهذه التعليمات أثناء دورات التفتيش.

بنسله ١٦٣ : تصوفات الافراد المالكين بطريق الشراء من الادارة العامة لأصلاك الدولة الخاصة (بعقود مشهرة) (لم ينص فيها صواحة) على المنع من المتصوف ، أو شرط الاستصلاح أو الاستراع أو تقديم موفقة كتابية من الادارة بالتصوف ؟

والجواب طبقا للمنشور الفنى ١٩٨٦/٢ : لا يلتغت لمثل هذا الحظر ويسار فى الجراءات الشهر مالم يكن هنك (شرط صريح) بمنع التصرف .

بنسند ۱۹۲ : قُسانسون ۱۹۹۴/۱۰۰ الخماص بالأراضي الزراعسة وطرح النهر

ويقتصر فقط على :

(أ) <u>الأراضي الزراعية</u> وهي الواقعة داخل الزمام والأرامني الممتدة خارج الزمام أمسافة ٢ كيلو متر .

(ب) وأراضي طرح النهر وهي الواقعة بين جمري نهر النيل وفرعية والجزائر التي تتكون في مجراه وكان يتولى وقت صدوره إدارة والتصرف في الأراضى البور والمحراوية حتى صدور ١٩١٣ / ١٨١ الذي الغي ذلك الاختصاص الذي كان له وأصبح من إختصاصه هو (أي قانون ١٩٨٣ / ١٩٨١ بشأن الأراضي البور والمحراوية) ويصدور ق ١٩٠٠ / ١٤٦ ألمان السحرواية ملك الدولة (ملكية خاصة) ويصدور ق متكام المريق (الاستيلاء) حيث الغي مادة ٨١ منه (الفقرة الثالثة من م ٩٧ ق ١٩٦٠ / ١٩٦١ على أن لوزير الأصلاح الزراعي الترخيص في التصرف في مصاحات الأراضي البور والأراضي الصحراوية غير المرزوعة ببيعها في حدود ٢٠ فدان أراضي بور أو ٥٠ فدان أراضي صحراوية لأي

- (١) أن يكرن المشترى مصرى بالغ سن الرشد ذو سمعة حسنة لم يسبق الحكم عليه بعقوبة أو جناية أو بالحبس فى جريمة مخله بالشرف مالم يكن قد رد إليه إعتباره .
- (٧) أن يتعهد بإستصلاح الأراضى المبيعة وزراعتها خلال ٧ سنوات بالنسبة للأراضى البور و ١ سنوات بالنسبة للأراضى المحدولية من تاريخ تسليم الأرض اليه ـ فإذا لم يتم المشترى بإستصلاحها وزراعتها خلال المدة المشار إليها عدا العقد مفسوخا من نقاء نفسة دون حاجة لاعذار أو حكم قصائى من إلزامة بأداء الأجرة المناسبة ويستنزل منها ما أداة من ثمن وفائدة كما يلزم بتسليم الأراضى بما عليها من منشأت للحكومة دون أن يكون له الحق فى المطالبة بأى تمويض (م٥٧منه) وفى خلال مدة الأستصلاح لا يجوز له التصرف فيها لأحد فإذا إستصلحت فى الميعاد جاز له التصرف فيها لمسخار الزراع الذين تكون حرفتهم

الزراعة أو الرعى أو الصيد بإعتبارها (مصدر رزقهم الرئيسي) ويشرط الا يزيد مجموع الأراضي المنصرف فيها إلى أي منهم سواء هو أو زوجته وأولادة القصر عن (١٠ فدان) من الأراضي الزراعية والبور والصحرواية (واستثناء) يجوز لوزير الزراعة الترخيص ببيع مساحة تزيد عن ٢٠ فدان بور و٥٠ أراضي صحراوية إلى الأشخاص الأعتبارية العامة أو الخاصة بشرط أن يتم إستصلاحها خلال ١٠ سنوات ولا يجوز لهذه الأشخاص التصرف فيها إلا بعد استصلاحها وزراعتها على أن يكون التصرف لصفار الزراع على نحو ما سبق في حدود الله على الإيراء على نحو ما سبق في حدود الله والزراع المناطق التي ولوزير الحربية بعد أخذ رأى وزير الزراعة أن يحدد بقرار منه (المناطق التي حظر فيها التماك لأغراض عسكرية .

حكم الحقوق المكتسبة قبل ١٩٦٤/١٠٠ :

ق ۱۹۱۰/ ۱۹۲۰ ليس له (أثر رجد على) ويترتب على ذلك (أن الحقوق المكتمبة على ذلك (أن الحقوق المكتمبة على الأراضى الصحراوية قبل صدوره و منظل التصرفات التي تعتقبل صدوره (نافذة) طبقام ۱۸۸۱ ق ۱۹۲۰/ ۱۹۳۶ فنن وضع يده على أرض صحرواية لتصميرها (بالبناء أو الفراس) فأنه يتملكها طبقام ۲/۸۷۴ مدنى ومادام أنه لم ينقطع عن أستعمالها خلال ٥ سنوات متتالية خلال الـ ١٥ سنة التالية للنملك فإن ملكيته تثبت أبقانيا الأولى ولا أثر في ذلك أن تكون مدة الـ ١٥سنة قد تمت بعد صدور ق ١٩٥٨/ ١٤٤ أوق ١٩٥٨/ ١٤٤ (التعمير) وليس (بمضى المدة)

ونظمت م٧ ق ١٩٦٤/ ١٩٦٤ الحقوق المكتسبة قبل صدوره على الأراضى الصحراوية حيث نمت على الآتي :

(يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بحقوق العلكية على عقارات كائنة فى إحدى المناطق المعتبرة خرج الزمام فى تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ المستنده الى عقود صدرت من الحكومة وتم تنفيذ الشروط الواردة بها ولم تشهر بعد) .

ويعد مالكا في حكم القانون:

١ ـ كل غارس أو زارع فعلى لحسابة لأرضى صحراوية لهدة (سنة كاملة)
 على الأقل سابقة على تريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ .

ولا يسري هذا المحكم على الأرامني التي تزرع جرزها من السنة على مياه الأمطار فقط فإذا كانت تلك الأرامني تزوى في آبار طمست (درن تعمد أو تقصير) بعد تاريخ العمل بقانون ١٩٥٨/١٧٤ فيجرز تعويض ملاك تلك الأرامني عنها (بمماحات مماثلة لها) في مناطق الآبار الجديدة التي تنشئها الدولة .

٧- كل من أتم قبل العمل بقانون ١٩٥٨/١٧٤ إقامة مبنى على الأرض والمساحة المناسبة التى تلحق به كمرفق له وتكون مساوية لمساحة البناء على الأكثر بشرط بقاء البناء قائم حتى تاريخ العمل بقانون ١٩٠٠/٤٠ وقدمنح ق١٩٦٤/١٩٦٤ (مهلة لمن إشترى قبل تاريخ العمل به أرض صحراوية أو بور من الحكومة بقصد إستصلاحها دون أن ينجز هذا الإستصلاح ومدتها ١٠ سنوات من تاريخ تسليم الأرض إليه أو ٧ سنوات من تاريخ العمل بقانون ١٩٦٤/١٠ (أى المدتين أطول) فإذا لم يقم بالاصلاح خلال تلك (المهلة) عد العقد (مفسوخا) (من تلقاء نفسة) دون حاجة لأتذار أو حكم قصائر (٥٠/ ١٩٥٤) .

بنسد ١٦٥ : قانون ٨١/١٤٣ الحاص بالأراضى البور والصحراوية (١) . براعي في تنفيذة هو واللائمة التنفيذية الخاصة به مايلي :

1 — الأراضي الهجورواية: وهي الأراضي المملوكة تلدولة (ملكية خاصة) والواقعة خارج الزمام بعد مسافة (٢ كيلو مترمنه) والزعام هو حد الأراضي التي تمت مساحتها مساحة قصيليه وحصرت في سجلات المساحة وفي سجلات المكلفات وخضعت للمنربية العقارية على الأطلبان ، وفي المحافظات المسحراوية يعتبر زماما كربون المدن والقرى القائمة في تاريخ العمل بهذا القانون والتي تقام مستقبلا وحتى مسافة ٢ كيلو متر والمحافظات المسحراوية هي مطروح والوادي الجديد وسيناء الشمالية والجنوبية والبحر الأحمر .

<u> ٢ - الأراض المستصلحة</u> : وتختص بها الهيئة العامة المشروعات التعمير والتنمية الزراعية .

<u>٣ ـ الأراضي خارج مناطق الإستصلا</u>ح وتختص بها هبة المجتمعات العمرانية الجديدة .

⁽١) مذاع بالمنشور الفني ١٩٨٣/٩

عند تقديم طلب شهر الماركية وتخصف اوزارة الدفاع ويراعي عند تقديم طلب شهر المأموريات الشهر المقارى بخصوص الأراضي المشار إليها أنه يجب المصول على (موافقة أي من الهيئة العامة المشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية الجيدة حسب الأحوال .

ويتم شهر تصرفات تلك الهيئات بطريق (الايداع) بمكتب الشهر المقارى مع ترك تحديد الحد الأقصى الملكية لتلك الهيئات وتقديم شهادة منها بعدم تجاوز ملكية المتصرف لهذا الحد ولا تخضع شركات القطاع العام لهذا الحد وتنقسم الأراضى المعلوكة للدولة (ملكية خاصة) لثلاث أقعام :

١- الأراضى الزراعية : وهى الواقعة داخل الزمام أو خارجة لمسافة ٢ كيلو متر وتكون منزعة فعلا . وكذا أراضى طرح النهر وتخصع لمقانون ١٤/١٠٠ وتختص بالتصرف فيها طبقام ٨ منه (الهيئة العامة للاصلاح الزرعى .

٢- الأراضى المور القابلة للاستزراع داخل الزمام وخارجة امسافة ٢ كيلو متر وتختص بها (المحافظات) بشرط تقديم موافقة استصلاح الأراضى ، أما السابق إستصلاحها والممتنة امسافة ٢ كيلو وتم إستصلاحها بمعرفة صندوق إستصلاح الأراضى فيختص بالتصرف فيها (صندوق استصلاح الأراضى) .

أما الأراضى الراقعة خارج الزمام بعد مسافة ٢ كم فتخضع (لقانرن١٩٨١/١٤٣).

(فنى ١٩٨٤/١٨) (ق ١٩٨٤/١٩) ويرعى فى تنفذه الأعداد بالتصرفات الصادرة من المحافظات أو صندرق أراضى الأستصلاح حتى ١٩٨٢/١٠/٩ بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للأصلاح الزراعى أو الهيئة العامة المشروعات التعمير والتنمية الزراعية .

استثناء من نصن م 5ق ٩٦٤/١٠٠ واستثناءات من ق ١٩٣٢ /١٩٨١ والخاص بالأرامني للصحرولية . ٢ ـ قسانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ الخساص ببسيع وتأجسيسر الأراضى
 الصحراوية لغرض مشروع إستثمارى

فى شأن قواعد التصرف بالمجان فى الأرامنى المسحرولية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها بايجار اسمى لإقامة مشروعات إستثمارية عليه أو للترسم فيها

المادة الأولي : يجوز التصرف بالمجان في الأراضي المسحرواية المملوكة المدونة أو غيرها من الأشخاص الأعتبارية العامة أو تأجيرها بايجار اسمى لأقامة مشروعات استثمارية لها أو للتوسع فيها .

ويصدر بتحديد المناطق التي تقع فيها الأراضي الصحراوية المشار اليها وبالقواعد والإجراءات المنظمة للتصرف بالمجان أو التأجير قرار من رئيس الجمهورية.

ويتم تخصيص الأرض اللازمة للمشروع بمراعاة حجمة وطبيعة نشاطة وقيمة الأموال المستثمرة فيه .

المُلدة الثانية : لا تنتقل ملكية الأرض إلى المتصرف اليه قبل أنمام تنفيذ المشروع ويده الأنتاج الفعلى وتودع المحررات المتصمنة للتصرفات في مكتب الشهر المعارى المختص ويترتب على هذا الإيداع الأثار المترتبة على شهر التصرفات المقارية وتسلم صور تلك المحررات إلى ذوى الشأن (معفاة) من جميع الرسوم بما في ذلك (رسوم الشهر والتوثيق) ورسوم الدمغة .

المادة السائسة : لا يجوز أن تزيد مدة الأيجار على (اربعين عاما) تبدد ما دام المشروع قائما .

المادة الرابعة: اذا لم يتم تنفيد المشروع وبدء الأنتاج الفطى خلال المدة التي تحدد فى قرار التخصيص يتعين على الجهة الإدارية مالكة الأرض استردادها ويجوز لها ببعها أو تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للأسعار السائده فى المنطقة فى تاريخ الإسترداد.

المُادة الحامسة : درن خلال أخلال بحكم المادة السابقيّ يحظر استخدام الأرض في غيرالُغرض المخصصة من أجلة مالم يكن ذلك بمرافقة الجهة المختصة

. كما يحظر التصرف فيها أو في أي جزأ منها أو تقرير أي

حق عينى عليها ، أو تمكين الغير منها قبل نقل ملكيتها الى المنصرف اليه ويقع (باطلا) كل اجراء أو تصرف يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولك ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

المادة السادسية : ينشر هذا القانون من الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبار من النوم النالي لتاريخ نشرة والذي نشر في ١٩٩٦/٢/١ .

موقف الشريعة الأسلامية من أحياء الارض البور:

يجوز بشوط:

١ ﴿ لِالْحِيامُ ،

 ٢ - أن تكون(بميده عن الممران)حتى لا تكون مرفقا من مرافقة فإن كانت قريبة فيجب إذن الحاكم (عند أبى حنيفة النممان) .

٣ ـ أن تكون (وباحة) وليست ملك لأحد من أفواد الشعب لقولة عليه السلام (من أحيا أرضا مينه فيهي له وليس لعرق ظالم حق) .

٤ - أن يكون المحيى (مسلم) لقوله عليه السلام (عادى الأرض) ولقولة (مرنان الأرض لله والرسولة هي لكم مني) وقوله (عادى الأرض لله والرسول ثم لكم من بعد فمن أحيا أرضا ميته فهى له وليس المحتكر بعد ثلاث سنين) فإذا لم يعمرها تنزع منه . لقولة الخليفة عمر بن الخطاب (من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها . فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها) () .

⁽۱) أنظر فقة المنة الذالث المطملات الشيخ سيد سايق س ۱۸۷ – ۱۸۰ وقد ررد بالقانون المدنى المصرى م ۱/۸۷۶ الأرامنى غير المزروعة التى "الإسالك لها تكون مالكا للدرلة ، ولا يجرز نشكها أم وسع البد عليه إلا بترخيس من الدراة وقا الرائح وقد حذف الفترة الثالثة منه بالقانون (۱۹۵۷/۱۰۵ وكانت تفص على أنه فى حالة زرج أرض بير أو البداء عليها يسلكها فى الحال وار بدون ترخيص من الدولة ويفقد ملكتها بعدم الإستمال مدة ه ساوات معتقارة بعد الده! سنة التالية القمالك) وبعد حذفها لم يعد (للإستيلاء) ممل فى الطار بمصر »

ثم جاء ق ٩١/٧ (مكمل للقانونين ١٤٣٠٦٤/١٠١ / ١٩٨١)

ولكنه لم يلغ ق ٩٩٠/٤/٤/١٠ أو ١٩٨١/١٤٣ في شأن الأراضي الصحراوية وحدد مناطق الأستصلاح والهيثاث التي نتولى إدارته والتصرف فيها بحسب (غرض) الأستصلاح على النحو التالي:

أ. الهيئة العامة التنمية السياحية وتتولى إدارة التصرف في الأراضي
 المخصصة لفوض إقامة مناطق سياحية

ب. الهيئة لعامة لمشروعات العمير والتنمية الزراعية وتنولي إدارة التصرف في الأراضي المخصصة لأغراض الاستصلاح والأستزراع وتخصع لها أيضا أراضي البحيرات المجففةلغرض الإستصلاح والإستزاع كما تخضع لها الأراضي خارج الزمام المسافة ٢ كيلو متر .

ج - هيئة المجتمعات العمرانية وتتولى إدارة والتصرف فى الأرامنى المخصصة لأغراض إقامة مجتماعات عمرانية جديدة ولها على هذه الأراصنى (ملطات المالك) (م ٢ فقرة ب ق ١٩١٧) .

 د - البلدية والمحافظة وتدولي إدارة والنصرف في الأراضي المعدة للبداء المعلوكة لها أو للدولة والأراضي القابلة للأستزاع (داخل الزمام).

وتعتبر حصيلة التصرف في هذه الأراضي (أموال عامة) يصدر بتحديد أغراض صرفها قرارا من رئيس مجلس الوزراء بعد عرض الوزير المختص -والغائض منها يؤول (للخزانة العامة للدولة) سنويا .

وعند الفلاف بين هذه الجهات أو الوزارات وبعضها البعض حول تحديد جهة الإختصاص بالأدارة ولتصرف يعرض الأمر على (مجالس الوزارء) ويكون قرارة في هذا الشأن (مازم للجميع) ويسرى هذا الحكم على الخلاقات القائمة بين الجهات المذكورة عند العمل بهذا القانون . بنسد ١٦٦ : قواعد التصرف في أراضي الدولة :

قواعد التصرف فى أراضى الهيئة العامة للتنمية السياحية (فنى1997/) (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٥/١٩٠٨)

المادة الثانية

م/ أ يقصد بأغراض إقامة المناطق السياحية طبقا ق ٩١/٧ والقرار الجمهورى
 ١٩٩٧/٤٤٥ المشروعات التي تستهدف أساسا إنشاء وتنمية المناطق السياحية
 المخصصة للهدئة في إطار السباسة العامة الدولة وخطتها الاقتصادية

م/ لا يكون إستغلال الأراضى لإقامة المشروعات أما الهيئة بنفسها أو بتخصيص الأرض للمستثمر بموجب عقد بيع أو إيجار أو إنتفاع على ألا تزيد مدة التأجير والإنتفاع عن ٢٥ سنة قابلة للتجديد بعقد وشروط جديدين

م/٣ وتنقسم تلك المشروعات قسمين :

١ ـ مشور عات التنمية المتكاملة .

٢ ـ مشرعات التنمية المحددة .

م/ ٤ هدفها إقامة أكبر عدد من المشروعات السياحية المتكاملة (مجمع) على مساحة نزيد عن خمسمائة ألف متر مربع بخلاف حرم الشاطئ ويقوم المخصص له بإقامة المرافق على نفقته مرفقا معها رسوم تنفيذية معتمدة من الهيئة .

ويشترط فيمن يخصص له الأرض لإقامة المشروعات:

١ ـ أن يكون شركة مساهمة مصدية برأسمال مصدر لا يقل عن ٥٠٪ من
 التكاليف الإستثمارية للمشروع لغرض إقامة مشروع سياحى

 ل يتعهد بتقديم مخطط عام معد من أحد بيوت الخبرة وألا تقل نسبة المنشآت السياحية والفندقية عن ٥٠ ٪ من الطاقة الأيوائية ويتم إعتمادة من الهيئة

م/ مشروعات التنمية المحددة تهدف إلى أقامة مشروع سياحى واحد على مساحة خمسمائة ألف متر مربع بما فيا حرم الشاطئ يصدرها المخصص له الأرض بكل المرافق (على نفقته) وفقا ارسومات تتغيذية معتمدة من الهيئة .

ويشترط فيمن بخميص له الأرض لإقامة المشروعات:

١ ـ أن يأخذ شكل شركة المساهمة مصرية رأسمالية لا بقر عن ٥٠ ٪ من
 التكاليف الإستمارية للمشروع لغرض إقامة مشروع سياحى

لا _ يتعهد بتقديم الرسومات الهندسية المشروع معتمدة من الهيئة .

م/٩ وللهيئة حق تأجير تقرير حق إنتفاع على مسطح من الأرض لأى شركة مساهمة لغرض أقلمة مشروع سياحى بعد أمداد الأرض بمرافق البدية الأساسية ونؤول أصول المشروع بعد إنتهاء مدة المقد الهيئة مع تعييض صاحب المشروع عنها ولا يجرز له التصرف فيها إلا بعد موافقة الهيئة ويكون للهيئة فيها نسبة قدرها (الربم) من صافى الربح عن البيع مع حفظ حق الهيئة في ملكية أرض المشروع .

ب) قراعد التصرف فى أراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (فنى\٩٦/٧) (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٥/٢٩٠٩)

م ٢٣ تتضمن إخطارات التخصيص البيانات الآتية :

١ ـ تحديد مسطح ورقم قطعة الأرض أو رقم الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل .

٢ ـ الثمن ما دفع وما تبقى من أقساط ومواعيد إستحقاقها .

٣ ـ الألتزام بميعاد تنفيذ المشروع .

٤ ـ الإلتزام بخرض التخصيص .

عدم التصرف في الأرض إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ إستلامها وبعد
 موافقة رئيس الجهاز .

الإلتزام بالشروط والقواعد المقررة في اللائحة .

٧ ـ توقيع الجزاء الشرطى عند مخالفة بنود العقد .

م 9 أيجوز تغيير غرض المشروع بعد موافقة رئيس المجتمع العمراني عند عرض الأمر على اللجان الفرعية وإعتماد اللجنة الرئيسية مع إتفاق الغرض الجديد مع المخطط العام والإلتزام بالمواعيد .

م ١٦ يلغي تخصيص الأرض في أحوال:

- ١ ـ طلب صاحب الشأن _
- عدم إستيفاء المستندات المطاوبة خلال المهلة المحددة .
 - ٣ ـ عدم سداد قسطين متتالين في أجل إستحقاقها .
- ٤ ـ عدم إكمال المشروع في مدة ٣ سنوات من تاريخ الإستلام بشرط أن تكون الموافق الصرورية قد تم توصيلها للموقع للإستفادة منها
 - ٥ إلغاء المرافقة على المشروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع قبل سداد الثمن .
 - ٦ التصرف في الأرض الغير بدون موافقة هيئة المجتمعات العمرانية .
 - ٧ ـ تغيير نشاط المشروع بدون موافقة رئيس الجهاز .
- م ۷۷ لا يجوز تخصيص أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية الشخص وزوجته وأولادة القصر مع أحقية الشخص في الإنتفاع بوحدة شاطئية أو ما يخصص له من أرض فضاء بوصفة عضو في جمعية إسكان تعاوني .
- م ۲۸ التصرف في المحال التجارية ومحطات البنزين يكون بطريق المزاد الماني وفق الكراسة الشروط ويجوز التصرف في الوحدات الفير مباعة بالمزاد على الماس اعلى سعر بعد موافقة رئيس مجلس ادارة الجهاز مع اضافة نسبة ١٠٪ سنويا للثمن إذا تر التصرف بعد مرور سنة على المزاد السابق .
- م * \$ عدم جواز تحرير عقد بيع للأفراد للأراضى إلا بعد سداد كامل قيمتها وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت جدية تنفيذ مشروعة بالنسبة للأراضى الصناعية ، والبناء بالنسبة الاراضى الأسكان ، والزراعة بالنسبة الأراضى الحزام الأخضر .

قواعد تصرف المحليات في الأراضي أُلقابلة للإستزاع (فني ٩٦/٨) (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٥/٣٩٠٣)

يقوم بوضعها المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المحافظة بمراعاة القواعد الآتية :

- (١) الأولية في النصرف لأبناء المحافظة المقيمين والعاملين بها.
- (٢) أن تتضمن حالات التصرف فى الأراضى بدون مقابل لأغراض التعمير و الإسكان والإستصلاح وإقامة المشروعات الصناعية وحالات بيعها بأقل من ثمن المثل كشركات القطاع العام وقطاع الأعمال ويتم الإنفاق على الثمن بين المحافظ والشركة واضعة اليد وعند الخلاف يرفع الأمر لرئيس مجلس الوزراء للبت فيه .
- (٣) عدم تطبيق هذه القواعد على الأراضى التى تخليها القوات المسلحة والتى يصدر بتحديدها ربيان موقعها (قرار جمهورى) كما لا تطبق ولا تسرى على أملاك الدولة المخصصة لوزارة الداخلية والتى يصدر بتحديدها وبين موقعها قرار جمهورى .
 - (٤) ألا يقل ثمن بيع هذه الأراضي عن (ثمن المثل) .
 - (٥) أن تتضمن عقود البيع إلتزام المشترى بالغرض الذي تم الشراء من أجلة .
 - (٦) بيان ما دفع مقدما وما نبقى من أقساط ومدة القسط وسعر الفائدة .

قواعد التصرف فى أراضى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والسمية الزراعية (فتي٩٩/٦)

(قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ۲۹۰۳ /۹۵)

٩١/٧ انتولى الهيئة المذكورة التصرف في الأإلمني المخصصة لها طبقا ق ٩١/٧ وهي :

- (أ) الأراضى الصحراوية الخاضعة لقانون ١٩/١/١٨ التي تخصص لأغراض الأستصلاح والإستزراع بناء على قرار جمهورى بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة وتعد الهيئة مالكه لهذه الأراضي .
- (ب) أرض البحيرات والمياحة وأراضى طرح النهر وتعد الهيئة مالكة لها بالتنسيق مع وزارة الرى .
- (ج.) الأراضى المتاخمة والممندة خارج الزمام لمسافة ٢ كم تستصلح وفقا
 لخطة قومية توضع بمعرفة وزارة إستصلاح الأراضى .
 - الأراضى الصحراوية غير المستصلحة المعلن عن التصرف فيها .

م٣ تزجر أمدة ٣ سنوات إذا ثبت جدية إستصلاحها نملك استأجرها بقيمتها قبل الأستصلاح مع خصم القيمة الإيجارية المددة من ثمن الأرض فإذا لم تكن هذاك جدية بعد العقد مفسوخ من تلقاء نفسه .

م م يصدر مجلس إدارة الهيئة قرار لتحديد الأراضى الصحراوية الهراد التصرف فدها بمراعاة إجراءات هي:

١ ـ أخد رأى الجهات المعنية وفعًا لما تقرره من شروط .

٢ ـ تحديد المرافق الأساسية البنية الواحدات توافرها .

م ١٠؛ تؤجر الأرض لمن رسى عليه المزاد لمدة ٣ سنوات فإذا تثبت جديته في الإستصلاح تملك له ويخصم ما سدد من إيجار من ثمن البيع .

م ٢٣: مدة الإيجار ٣ سنوات تبدأ من تاريخ التسليم فإذا تأخرت التسليم فإذا تأخرت الهبة في التسليم تحسب المدة من تاريخ التسليم الفطي . ٩٢٠: يحظز التصرف فى الأرض إلا بعد إتمام إستصلاحها أو إستزراعها كاملة وسداد كامل الثمن عنها ويخصم من ثمن البيع تصيب الهيئة فيما أدته من مرافق وفى حالة التصرف يشترط موافقة رئيس مجلس إدارة الهيئة.

٩٣٧ تستصلح الأرض فى الهيعاد ويحظر إستخدامها فى غير النشاط المخصص وله ولا يجوز تعديل طرق الرى أو نعط الإستغلال الزراعى إلا بعد موافقة الهيئة وبشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطورا ويقع باطلا كل إجراءيتهم بالمخالفة ولا يجوز شهره.

(ب) الأراضى الصحراوية غير المتصلحة غير المعلن عن التصرف فيها. بالنسبة للأراضي الصحراوية المتصلحة

م ٣٠٠: يصدر مجلس إدارة الهيئة قرار بتحديد الأراضي الصحراوية المستصلحة
 التي يتقرر التصرف فيها

م 2° 3 : لا يجوز للمشترى النصرف فى الأرض للغير إلا بعد صداد كامل اللمن وبعد موافقة الهيئة - ويحظر تعديل طرق الرى المنفذة أو نمط الإستغلال الزراعى إلا بعد موافقة الهيئة .

م ٥٨ : تضمين عقد البيع التزامات المتصرف اليه :

 (١) الأقامة في مواقع الأرض العبيعة إليه والإستمرار في زراعتها وعدم تبويرها وعدم تأجيرها للغير وعدم إستغلالها في غير النشاط المخصصة له .

 الإستمرار في إستخدام طرق الري المنتفذة بالأرض والمنصوص عليها بالعقد وعدم تغييرها إلا بموافقة الهيئة بشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطوراً.

- (٣) سداد كافة الأقساط في المواعيد .
- (٤) عدم النحاقة بأى عمل بالحكومة أو القطاع العام أو الأعمال .
- (٥) عدم النصرف فى الأرض ألا بعد مرور ١٥ سنة من تاريخ تسجيل عقد البيع وسداد كامل ثمن الأرض إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط أن يقبل النصرف فيها لمن ترشحة الهيئة ويترتب على المخالفة فسخ العقد من تلقاء نفسه.

م٧٧ :عقود الايجار التي تزيد عن (٩ سنوات) يازم (شهرها) بالشهر المقاري.

م ٧٠: أرامنى البحيرات المجففة تعد مناطق إستصلاح يسرى عليها الأحكام
 سائفة الإشارة .

 م ٧٦ : أراضى طرح النهر تلك الواقعة بين مجرى نهر النيل وفرعية دمياط ورشيد التى يحولها النهر من كانها أو ينكشف عنها وأراضى آكل النهر وهى التى يأكلها النهر .

م ٨٥ أراضى طرح النهر بصدر بها قرار من الوزير المختص ويجب ريداعه: بالشهر المقارى بدون رسم .

م ٨٦٠: أرامني طرح النهريتم تسويتها وتطابق بالسجلات مع تصحيحها على ضوء المطابقة .

م٨٨ : تلتزم الهيئة بتعويض أكل النهر الذي يتم حصره طبق ق ٢٤/١٠٠ ولائحته .

الاراضي المتاخمة لمسافة ٢ كم خارج الزمام :

م ١٠ تقرم بتقسيمها الهيئة لرحدات ويعتمد التقسيم من مجلس الإدارة مع تحديد مساحتها وثمنها ونوعية العتصرف اليه .

م ٩٨ لا يجوز للمستأجر التنازل عن الأرمض للمؤجر كليا أو جزئيا وإلا وعد المقد مفسوخا من تلقاء نفسه .

م ٩٩ لا يجوز المتصرف إليه التنازل عن الأرض المتصرف فيها بالبيع إلا بعد سداد كامل اللمن وملحقاته وبعد موافقة الهيئة .

م ١٠٧ يؤشر بسجلات الإيجار أو التصرف بقرار الفسخ قإن كان التصرف محل الفسخ قد سبق شهرة تودع نسخة رسمية من قرار الفسح مكتب الشهر للتأشير بمجبة على العقد المشهر .

م ١٠٨ تخطر الهيئة مأمورية الضرائب للحقارية عن المسطح المتصرف فيه واسم المتصرف اليه وعنوانه فور التوقيع على المقد الإبتدائي الصادر إلى لإتخاذ الإجراءات اللازمة قانوناً. قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ۱٤٣٣ بتاريخ ۱۹۹۲/۹۸ بحظر التعامل على الأراضى الزراعية والحدائق والبساتين الواقعة داخل كردون المدن والقرى التابعة لوزارات والهيات العامة ووحدات^(۱) الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال

مادة (١) يحظر على الوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام النصرف بالبيع وغيره من التصوفات الناقلة للملكية في الأراضي الزراعية والحدائق والبسانين والواقعة داخل كردون المدن والقرى المعتمدة والمعلوكة لأي جهة من الجهات المشار إليها ويقع (باطلا) كل تصرف يتم بالمخالفة ولا بجوز شهره .

مادة (٣) يعمل بهذا القرار من اليوم التالي لتاريخ نشرة

بنساء عليسه

يوقف السير في طلبات الشهر والأسبقيات والمشروعات والمحررات المحدة الشهر الذي يتناول النصرف في الأراضي المنصوص عليها بمادة (١) حتى ولو تم التصديق عليها أمام موثق الشهر .

<u>فی ۱۹۹۲/۳</u>۹ : یطبق قرار مجلس الوزراه سانف الأشاره بأنر فوری اعتبارا من ۱۹۹۲/۲/۷ وهو تاریخ العمل بالقرار ویستثنی منه

أولاً : ١ ـ التصرفات الصادره من الجهات الحكومية خارج كردون المدينة أو داخل المدينة وليس لها كردون محمد .

 ٢ ـ التصرفات الناقلة للملكية ويكون موضوعها دعاوى اجرائية لايترنب على شهرها نقل ملكية وكذا الحقوق العينية التبعية

٣ ـ شراء الجهات الحكومية وما في حكمها لتك الاراضي بشرط أن يكون
 المتصرف شخصا ليس من الوارد ذكرهم بقرار رئيس مجلس الوزراء

ثانيا : ولايسرى القرار على :

١ ـ الاحكام النهائية الحائزه قوه الأمر المقضى الصادره قبل ١٩٩٦/٦/٢.

٢ ـ الطائبات المقدمة من الجهات الحكومية بالتصرف رتم توثيقها قبل سريان
 قرار رئيس مجلس الوزاء .

⁽١) منشرر بالجريدة الرسمية العدد ٢١ مكرر بناريخ ١٩٩٦/٦/١ ولذيم بالمنشور النبي ١٩٩٦/١٨ .

- ٣- التصرفات الناقلة الملكية الصادره من الجهات الحكومية وما في حكمها
 واعقد بها عن طريق بيعها بالعزاد قبل صدور قرار رئيس مجلس الوزارء
- ٤ الحالات المستثناء أولاً التي تمت وقائعها قبل صدور قرار رئيس مجلس
 الوزراء المعمول به اعتبارا من ١٩٩٦/٦/٢

بنــد ١٦٦ مكرر: طرح النهر و (أكله) :

تعريف طرح النهر : الاراضى الذي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها ، وكذلك الجزر الذي تتكون في مجراه (م ٩٢١ منني) .

تعريف أكل النهر: اختفاء أرض عن المكان للدى كانت فيه من قبل بغمل النهر.

طرح النهو:

من أملاك الدولة (الخاصة) طبقا لنص م ١١ ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاخص بأملاك الدولة
 استثناء يجوز بيع اراضى طرح النهر بطريقة (الممارسة) فى حدود ٥ أفدنة

لكل مشدر طبقا م ١٠ ق ١٩٦٤/١٠٠ و تنولي الهيئة العامة للاصلاح حصر مقداره كل سنة - وتزول أراضية اليه لترزيعها على (صفار الفلاحين طبقام ١/١ ق ١٩٦٤/١٠٠).

أكل النهر:

١- الذي يتم حصره تتولى الهيئة العامة للاصلاح الزراعي (التعريض عنه)
 طبقا مادة ١/١٤ و ١٦ و ١٩٦٤ (١٠٠ و ١٩٦٤/١٠٠ ولا يجوز النصرف في حق التعويض عن أكل النهر والاوقع (باطل) م ٢/١٤ ق ٢/١٤٠٠ .

بنمد ١٦٧ : أحكام النقض بخصوص التصرف في أملاك الدولة الخاصة:

- (۱) بيع أراضى الدولة الخاصة لا يتم ركن (القيول) فيه الا بالتصديق على البيع من وزارة المالية ، وقرار المحافظ بتمليك أراضى وضع اليد لشاغليها لا يعملى للمحكمة الدق فى الحكم بانعقاد البيع دون التحقق من توافر ركن «القيول» وإلا كان الحكم (خطأ) والاستثناء خضوع التصرف للقانون ١٩٦٤/١٠ (طعن مدنى رقم ١٩٢٢/١٠) .
- (۲) تصرف المشترى في العقارات العبيعة له من الدولة قبل الوفاء بثمنها كاملا
 وملحقاته (باطل بطلان معلق) طبقا ق ۱۹۲٤/۱۰۰ (طمن ٤٠/١١٠ ق جلسة ٢٩٧١/١/٢)
- (٣) تصرف المنتفع باراضى الاصلاح الزراعى قبل الوفاء بثمنها كاملا
 (باطل بطلان مطلق) (طبقا م ١٦ ق ١٩٥٢/١٧٨)

(طعن ٥٠٢ /٥٠ جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤) .

تعریفها خ

بنسله ١٦٧ مكرر ١ : هى (شهادة) تصدر من إحدى الهيدات العامة تعتد فيه اشخص رزعت عليه أراضى (تابعة لها)بالنصرف (الصادر منه)بالنسبة لهذه الأراضى (الى شخص آخر) بموجب (عقد بيع ابتدائي) لذلك الشخص وطبقا م ٥٠ ق الاثبات رقم ١٩٧٥م يكون للعقد (تاريخ ثابت) من يوم قيد الطلب المذكور وحيث أن هذا الناريخ سابق على يوم / / ١٩ فيحد المقد ثابت الناريخ قبل هذا الميعاد طبقا م ٧ ق ٥٠ / ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والفرد من الأراضى الزراعية مع أحقية (الهيئة العامة للاصلاح الزراعي) في الاستيلاء على أي مصطح وارد بالمقد متى كان يتعين الاستيلاء عليها قانونا وأنا كان البائع متوفى فيجب على الشهر المقارى التحقق من أن ورثته كانوا (قصر)يوم ٢٩/٧/٣٣ وأن أرمانه بلغت (سنا الرشد) في هذا الناريخ .

وتشهر بطريق (التسجيل) ويجوز شهرها بطريق (الايداع) بناء على قانون خاص أوحسب رغبة صاحب الشأن وهذا جائز طبقا للمنشوران الفندان ١٩٨٠/٢، ١٩٨٠/١٦

بند ١٦٧ مكرر ٢ وبالنسبة لمدى استحقاق نسبية عنها :

فتوى ادارة التفتيش المالى بمصلحة الشهر العقارى امكتب اسكندرية رقم 1997/79:

- (١) اذا تم تقدير القيمة بالنسبة للأرض (بمعرفة الهيئة العامة المشروعات التعمير والتنمية الزراعية) يؤخذ على اساس (قيمتها).
- (٢) اذا لم يقدر قيمتها يؤخذ بالحد الأننى بماده ٢١ الا الخاص برسوم الشهر معدل ق ٤٦/٧٠ حسب الحالة التي تندرج عليها طبيعة التعامل (بالبنود المشرة) .

بنسسة ٧٦٧ مكرر٣ وفيما يلى (المشروإت الفية) التى اذاعتها مصلحة الشهر العقارى بخصوص شهادة الاعتداد :

<u> 1 في ١٩٧٢/٢ : (</u> باذاعة ق١٩٦٤/١٠٠ الخاص باملاك الدولة الخاصة)

م ٧ق - ١٩٦٤/١٠ : يازم تقديم طلب الشهر عن عقار من العقارات الكائنة بالمناطق الصحراوية المعتبرة (خارج الزمام) مصحوب (بشهادة تعليك) وإذا كان الصادر لصالحة الاعتداد بالملكية (متوفى) يراعى تقديم (الاعلام الشرعى) المثبت للوفاة ولا يخنى عنها (شهادة الوفاة ، وحصر الورثة) يدخل أحدهم (متمم للمفقة) نيابة عن (مورثة) الصادر لصالحة الاعتداد وينوه فى المحرر أن الملكية والتكليف تنقل باسم / الصادر لصالحة الاعتداد وهر (المتوفى) (ويستنى) من هذه المطالبة بشهادة التعليك (شهر عرائض الدعاوى) فلا تطلب الا عند (شهر الحكم) الصادر فيها) .

بنيا مقدم عن عقار كائن بنيطر شهر طلب مقدم عن عقار كائن الأراضى الصحراوية خارج الزمام إلا أذا كان مصحوب (بشهادة تعليك)

بنسلا • \$ في <u>١٩٧٣/٢</u> (شهادة الملكية) التى تتضمن الاعتداد بالحقوق العينية الواردة على عقارات كائنة بالمناطق تشهر بطريق (التأشير الهامشي) على هامش المحررات المشهرة المثبته لها .

في 1949/1 الا يجوز شهر أى تصرف صادر من مالك يخصم لأحكام المادنين ٤ ، ٧ من القانون ١٩٦٩/٥ الا بعد تقديم (شهادة الاعتداد بالملكية) المرفقة بنموذجين وتضمين أرقامها وتاريخها ومضمونها بالمحرر وترفق عند شهره وعلى المأمورية المتحقق من أن الاولاد كانوا (قصر) يوم ١٩٦٩/٧٣٣ وأن الزوجة كانت بالغة (سن الرشد) في هذا التاريخ مع تقديم شهادة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعي من واقع الاقوار المقدم اليها عن ملكية الاسرة (موقع الأرض والعوض) والقطعة والمسطح والمالك الاصلى صاحب التصرف) وأثبات مضمونها وورقمها وزايخها وترفق مع المحرر عند شهره (كنص بند ٧ من المنشر الغني ١٩٦٩/٩) .

في 1976/17 : عند مراجعة الطلبات التي تستند فيها الملكية الى شهادات الاعتداد بالملكية للصادرة من الجهاز التنفيذي المشروعات الصحرواية والمشهرة وفقات لاحكام (المنشور الغني ١٩٧٢/٢) يلزم (وجوب مطالبه أصحاب الشأن

بالكشف النابت به (تكليف العقار) محل التصوف من واقع دفاتر المكلفات تطبيقا لنص م ٧/٧ ق و ١٩٤٢ الخاص بتنظيم الشهر العقارى وم ١٩٨٧ تطيمات شهر عقارى ١٩٩٣ وم٥٧ ق ١٩٩٤ الخاص بتنظيم الشهر الفنى ١٩٩٣/ . فصلا عن أتخاذ المنزيبة الإصلية السنوية الموضحة بهذه الكشوف للرسمية اساساً لتقدير الحد الأدنى لقيمة العقارات في مجال تطبيق م ٢١ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ١٩١٣.

في 1949/11: يراعى مطالبة أصحاب الشأن بتقديم (شهادة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بالاعتداد بالتصرفات الخاصعة لاحكام القانون 1979/0 وأرفاق هذه الشهادة بالمحرر ، ومراعاة ارسال صورة اضافية من المحرر الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وذلك ضبطا الشهر التصرفات المذكورة .

فتى <u>19A7/9</u> : يلزم تقديم (شهادة) من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية التصرف) .

فتى <u>٩٨٣/١٠</u> : قرارات وشهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من المحافظة أو الهيئة العامة امشروعات التعمير والتنمية الزراعية - يرفق معها (مكلفة وتشهر بطريق (الايداع) طبقا لنص م ١٩٥١/١٤٢٩ الخاص الاراضى الصحرواية .

فني 1991/7 تطبيعاً ق ١٩٩١/٧ الخاص باملاك الدولة الخاصة يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التصير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات المسرانية أو الهيئة العامة للتنمية السياحية على كل التصرف غير صادر منها في الأراضي الصحراوية – كل حسب المناطق التي تخضع لها .

- ١ . تختص الهيئة العامة لمشروعات التصير والتنمية الزراعية بالتصرف في :
 - أ. الارامني التي تخصص لاغراض الاستصلاح والاستزاع .
 - ب ـ اراضى البحيرات المجففة والمحدة كمناطق استصلاح واستزراع ـ
 - ج اراضي طرح النهر.
 - د الاراضي المناخمة والممندة لمسافة ٢ كيلو متر خارج الزمام .
- ٢ ـ تختص هيئة المجتمعات الصرانية الجديدة بالتصرف في الأراضى التي تخصص
 لأغراض اقامة المجتمعات الصرانية الجديدة

- الهيئة العامة التنمية السياحية وتخاليص بالتصرف في الأراضي التي تخصص لاغراض السياحية (فني ١٩٩٣/٢) .
 - ٤ وحدات الاداراة المحلية وتخالمس بالتصرف في:
 - ١ ـ الاراضي المعدة للبناء المماركة لها أو للدولة .
 - ٢ ـ الأراضى القابلة للاستزراع داخل الزمام .

1997/ 77

أولاً : عند التصرف وتقديم الطلبات لشهر الأراضى الخاضعة ق1981/157 الحاص , بالاراضر , الصحو واية يجب :

١ .. بالنسبة للتصرفات (السابقة) على ق ١٩٨١/١٤٣ :

(شهادة اعتداد بالملكية) معتمدة من (الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية طبقا م ١٨ ق ١٩٨١/١٤٣ وم ١٣ من لاتحته التنفيذية بالتصرفات غير المشهرة الصادرة من الجهات المخصصة قانوناً من تاريخ العمل بالقانون المشار البه لصالح الفنات المذكورة بمادة ٢٢ .

٧ ـ يطالب بشهادة اعتداد بالتصرف (معتمدة) من الهيئة سالفة الذكر بالنسبة للتصرفات (الغير مشهرة) الصادرة من الهيئة أو صندوق اراضى الاستصلاح في الاراضى الصحراوية الفقات التى تضمنتها م ٦٨ من اللائحة التنفيذية لقانون ٨١/١٤٣ أما التصرفات الصادرة من غير هذه الجهات لصالح اى فئة من الفقات فليزم تقديم (ما يفيد مواققة الهيئة) على هذا التصرف .

٣ ـ تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهرة) الصدادرة لصدالح (الجمعيات) التعاونية الزراعية والجمعيات التعاونية لاستصلاح الاراضي. م 79 من اللائحة .

 غـ تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة التصرفات (غير المشهرة) الصادرة من الهيئة أو صندوق اراضى الاستصلاح لصالح المشروعات المنشأة طبقا (لقانون الاستمار) م ٧٠من اللائحة .

ثانياً عند النصرف في الأرامني الخصصة لاغراض الاستصلاح والاستزاع يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ـ أما بالنسبة للارامني الراقعة خارج مناملق الاستصلاح فتخصص بالتصرف فيها (هيئة المجتمعات المعرانية) .

بند ١٦٧ مكرة المستدات المطلوبة لشهر شهادة الاعتداد بالملكية +

- ١ . مكلفة (كشف رسمي مستخرج من سجلات الصرائب العقارية) .
 - ٢ ـ شهادة نمليك .
 - ٣ ـ شهادة اعتداد بالتصرف .
- ٤ ـ اعلام وراثة الصادر لصالحة الاعتداد (اذا كان متوفى) ويمثله أحد ورثته.
 - ٥ ـ شهادة من الاصلاح الزراعي بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية المتصرف .
- ٦. موافقة أحدى الهيئات العامة المابق الإشارة اليها على التصرف اذا كان غير صادر
 منها .

رسم القِهادة	الهيئة العامة للاصلاح الزراعي
رس الدمقة	ادارةالاستيلاء
رسم اليريد	
تورد بالضيمة رة	

شهادة رقم () (۱)

تمهد الهيئة العامة للاصلاح الزراعي ادارة الاستيلاء بأن اللجنه المشكلة بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي رقم ٢٣/١ بتاريخ / / ١٩ قرارا يقضى ١٩٧١/٣/١٠ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ / / ١٩ قرارا يقضى (بالاعتداد) بالتصرفات الصادر من :

ملاحظات	المساحة			اسم الحوض ورقمة القطعة	الناحبة	المركز	المحافظة	
	ق	7	v					

وقد صدر هذا الاعتداد على اساس ورود مضمون العقد العشار اليها ورودا كافيا في المقدم برقم كذا بتاريخ / / ١٩

وأنه وفقا الحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالأثبات في المواد المدنية والنجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من) يوم قيد الطلب المذكور .

⁽١) مذاع بالمنشور الغنى ١٩٧٢/١

وحيث أن هذا التاريخ سابق على إيرم كنا فمن ثم يعتبر هذا العقد ثابت التاريخ قبل هذا العيماد وفقا لحكم العادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والقرد من الاراضي الزراعية وما في حكمها .

وقد تم الاعتداد على اساس البيانات الواردة بالاقرار عن الاسرة رحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار اليه وذلك تحت مسلولية المالك مع حفظ حق الهيئة المعامة للاصلاح الزراعي فى الاستيلاء على اى مسطح من المسطحات المبينة بمالية متى كان يتعيت الاستيلاء عليها قانرناً.

وقد أعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد/

لتقديمها لمصلحة الشهر المقارى، والتوثيق السير في اجراءات شهر المحرر دون ادنى مسلولية على جهة الاصلاح الزراعي .

تمريرافي / / ١٩

نائب مدير الهيئة

رسم الشهادة	الهيئة الطمة للاصلاح الزراعي
رسم الدمغة	ادارةالاستيلاء
رسم البريد	
تورد بالقسيمة رة	

خهادة رقم () (۱)

تمهد الهيئة العامة للاصلاح الزراعي ادارة الاستيلاء بأن العبنة المشكلة بقرار الميد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي رقم ٢٣/١ بتاريخ / ١٩٧١ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ / ١٩٠ قرارا يقضى (بالاعتداد) بالتصرفات الصادر من :

Γ	ملاحظات	اليساحة			اسم الحوض ورقمة القطعة	الناحبة	المركز		
Ĺ		ق	7	Ů.		,			
Γ									
ı									

وقد صدر هذا الاعتداد على اساس ورود مضمون العقد المشار اليها ورودا كافيا في المقدم برقم بتاريخ / / ١٩

وأنه وفقا الحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالأثبات في المواد المدنية ولأنتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من)يوم قيد الطلب المذكور .

وحيث أن هذا التاريخ سابق على يوم ٢٣/١/٢٣ فمن ثم يمتبر هذا العقد

⁽۱) مذاع بالمنشور الفني ۱۹۷۳/۱

ثابت التاريخ قبل هذا العيماد وفقا لحكم السادة الرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والغرد من الاراصني الزراعية وما في حكمها .

وقد تم الاعتداد على اساس البيانات الواردة بالاقرار عن الاسرة وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار اليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى الاستيلاء على اى مسطح من المسطحات المبيئة بعالية متى كان يتعيت الاستيلاء عليها قانوناً.

وقد أعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد/

لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والقوثيق السير في اجراءات شهر المحرر دون ادنى مسئولية على جهة الاصلاح الزراعي وفيما يختص بالأولاد القصر فعلى الشهر المقارى يتحقق من أن هؤلاء الأولاد كانو قاصرين في يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ والتحقق أيضا من أن الزوجة كانت بالفة من الرشد في هذا التاريخ .

تحريرافي / / ١٩

نائب مدير الهيئة

سْرَع المُكيبة للمنفصة العامية (ق ١٠/ ١٩٩٠) 🗥

المواد (۳۲۹ : ۳۲۹ تعلیمات شهر ۹۳)

بنـــد ١٦٨ موقف الشريعة الإسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة:-

تبيز الشريعة الإسلامية نزع العلكية للمنفعة العامة والعسالح العام غير أنها لا تجيز اللجوء إلي الإستيلاء علي عقار الأفراد إلا بعد سداد (التعويض المناسب)⁽⁷⁾ ولكنها لا تعرف نظام (الإستيلاء المؤقت) الذي هو تهرب من دفع الثمن ، كما أنه مخالف لمادة ٣٤ من دمتور جمهورية مصر الدائم عام ١٩٧١ .

م٣٥٥ تعليمات شهر ١٩٩٣: – يوقع أصحاب الحقوق الذي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة . أما الممتلكات الذي يتعذر فيها تقديم معارضات يصدر بنزع ملكيتها قرار وزاري ، ويشهر النموذج أو القرار الوزاري بطريق (الإيداع) (م ١١ ق ١٩٠٠) ، (م ٣٧٧ تعليمات شهر 1٩٩٣) ويترتب على الشهر بهذا الطريق جميع الآثار المترتبة علي شهر عقد البيع بطريق (التسجيل) (ويعفى) شهرها من (الرسوم النسبة وصريبة التصرفات العقارية) ويجوز للأرصياء والقامه النرقيع عن فاقدي الأهلية وناقصيها (بدون إذن المحكمة) كما يجوز للجهه المختصة بالوقف الذيري بالنسبة للوقف النوقيع دون رجوع للمحكمة المختصة ، أما بالنسبة الإستلام التعويض فيلزم الحصرل على (إذن جهه الإختصاص) .

التنافح المتوقدة على علم إيداع قرار نزع الملكية مكتب الشهر خلال سنتهن من تابيخ نشره بالجريدة الرسمية: -

١٧،١١ ق ١٩٠٠/١ : - يترتب على عدم إيداع خلال السنتين سالفة الإشارة إعتبار القرار (كأن لم يكن) بالنسبة للمقارات الذي لم تودع اللماذج أو القرار الخاص بها . (م ٣٦٦ تعليمات شهر ٩٣) .

⁽١) نشر بالمريدة الرسمية عدد ٢ تابع بتأريخ ٣١/٥/٣١

⁽٧) قرب نزع الباكية للمنفعة العلمة بين الشريعة والقانون د/سعد محمد خليل عن ٢٠٣٠ ٢٨٢, ٢٠٠٠ .

م ٣٣٨ تعليمات شهر ٩٣ : – الأجزاء المتداخلة من الأعيان الموقوفة في إ المنافع العامة ، يكتفي في شأن إشهار إلغاء الوقف فيها (بإقرار من المستحقين في الوقف) ويشهر مع إستمارة نزع العلكية ولا حاجة إلي المطالبة بتعيين حصة نفي غلتها . بالخيرات والمرتبات المشروطة في كتب الوقف وتغييراته .

ا ويجوز أن تقوم إدارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة بعمل قائمة شهر إلغاء الرفف وذلك بتضمين إستمارة نزع الملكية إقرار من المنزوع ملكيته هدا نصه (أقبل شهر إلغاء الوقف بالنسبة الأجزاء المأخوذة للمشروع كما أقبل خصم رسرم الشهر من قيمه التعويض) . وإذا تم نزع الملكية بقرار وزاري علا مانع من شهر القرار المسادر بنزع الملكية بشرط النص فيه علي عدم صرف التعويض لصاحب الشأن إلا بعد شهر إلغاء الوقف بإقرار من المستحق .

أما بالنسبة للقرارات السابق صدورها ولم تتضمن النص السابق فيجوز شهرها علي أساس أن إدارة نزع العلكية بالمساحة لن نصرف التعويض إلا بعد نقديم (ما يفيد شهر إلغاء الوقف عن الأعيان المنزوعة ملكينها بموجب القرار).

بنسله ١٦٩ إستمارات نزع الملكية للمنفعة العامة المتضمنة التنازل من صاحب الشأن عن التعويض المستحق : -

الما المال في العويض المساحق :

لا داعي لإفراغها في الشكل الرسمي (م ٣٢٩ تطيمات شهر ٩٣).

بنسل 179 مكرر ١ الجهه المطالبة بصرف التعويض:

المساحة ممثلة في رئيس مجلس إدارة نزع الملكية التابعة لهبئة المساحة إعمالا لنص م ١٠ قرار جمهوري ٢٤٣٣ / ٧١ (طعن ١١٧٩ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢) وهي الجهه طالبة نزع الملكية وهو إلنزام مصدرة (القانون) (طعن ٢٥٣١ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١/١١) أو مجالس الأحياء والمدن (الجهه التي تقوم بالإجراءات وليست المستفيدة من نزع الملكية) .

بنسد 179 مكرر ٢ <u>تقادم الحق في صرف التعويض</u> :

١٥ سنة طبقا نص (م ٣٧٤ مدني) .

بنسل ١٦٩ مكرر ٣ أوجه الخلاف بين المصادرة والتأميم ونزع الملكة : -

المصادرة تكون (بحكم قضائى) طبقا م ٣٦ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ و (لا يحكم بالتمويض) عنها ولحدده بحالات واردة على سبيل الحصل (التهرب الجمركي ، تزييف العملة ، الأدوات المستخدمة في الجرائم ، الأسلحة النارية ، حيازة المواد المخدرة) بعكس نزع الملكية فكون مقابل (تعويض وأنها (ليست محدده) وإنما تقتضيها المنفعة العامة والتأميم يختلف فهو يكون بقانون جبرا عن صاحبة ويرد على (مشروع إنتاجي) بعكس نزع الملكية الذي يرد على (عقار مملوك لأحد الأفراد).

(١) تقرير المنفعة العامة للعقارات المراد نزع ملكيتها يكون بقرار من رئيس الجمهورية ينشر في الجريدة الرسمية ، ويلصق في الأماكن التي حددها القانون ، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوبي المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية حق دخول العقارات لاجراء عمليات المقاس ووضع علامات التحديد. وتتخذ بعد ذلك اجراءات حصر هذه العقارات وعرض البيانات الخاصة بها ويتلقى اعتراضات اصحاب المصلحة بشأنها . على أنه تيميرا للادارة في القيام بتنفيذ المشروعات العامة والى أن نتم اجراءات نزع الملكية أجاز القانون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق (التنفيذ المباشر) على المقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار جمهوري ينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيانا أجماليا بالعار واسم المالك الظاهر مع الإشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ قرار الاستيلاء إلى أصحاب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الرصول ، يعطون فيه (مهله) لا تقل عن (أسبرعين) لإخلاء العقار ويكون لهم الحق في التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ (الاستيلاء الفعلى) الى حين دفع التعريض المستحق عن نزع الملكية ، ولا يجدى شيئا الاستناد الى حكم مادة ١٧ ق ١٠/١٩٩٠ الخاص بنزع الملكية والقول بأنها لا تنطلب أية اجراءات بشأن (الاستيلاء المزقت) على العقار . لأن حكم هذه المادة ينظم بطريقة تقدير التعويض المقابل لحم الانتفاع بالعقارات المسترلى عليها (مؤقنا) بما يخرج عن نطاق موضوع طلب التعويض عن نزع الملكية وإذا لم تلتزم الجهة المنتفعة بنزع الملكية بالاجراءات التي حددها القانون فأن الاستيلاء على المقار

يعتبر (غصباً) يجوز اصاحبة المطالبة (بتعريض) عنه ، ولا ترجه المطالبة لغير الفاصب ، يحيث لا يختصم ادارة نزع الملكية لعدم أنيام مرجب لذلك .

(طعن ۲۱۷۱مق)

٢ ـ (الملكية الخاصة مصوتة) ولها حر مثها بحكم الدساتير المتعاقبة فلا تنزع الا المنفعة العامة ومقابل (تعريض عادل) وفقا للقانون (م٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر السادر سنه ١٩٧١ ، م٠٠٥ مدنى) (طعن ١٣٢/٣١ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)) .

٣- إستيلاء الحكومة على عقار جبرا عن صاحبه بدون إتباع الإجراءات التي يرجبها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر بمثابة (غصب) وليس من شأنه نقل ملكية المقار الحكومة بل تظل هذه الملكية (لصاحب المقار) رخم هذا الإستيلاء (طعن ٢٩/٦٣٤ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٨) و ريكون له الحق في إسترداده مالم يصبح رده مستحيلا فيستماض عن ذلك الهاتمويض النقدي المبا القامتية العامة في المسلولية المعنية القامنية بأن التنفيذ العيني هو الأصل ولا يلتجأ إلي عوضه (التمويض النقدي) إلا إذا إستحال التنفيذ العيني (وطعن ٥١٣ / ٥٠٥ ق جلسة ٢٠/٣/٣/١) . ولصاحب المقار الحق في (ريعة (طعن ٢٥١ / ٥٠ ق جلسة ١٩٠٧/٣/٣٤) .

٤- من المستقر عليه في قصناه محكمة النقض (أن الجهه طالبة نزع الملكية هي التي تستفيد من العقار المنزوع ملكيته المنفعة العامة رمن ثم تلتزم بدفع (التعريض) المقرر امن نزعت ملكيته إلتزاما مصدره (القانون) وليس (العمل غير المعروع) (طعن ٢٠/٢٥٣٦ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١) .

٥- أناط المشرع بإدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعريض المستحق لأصحابه عن نزع الملكية وسداده إليهم مقابل العصول على توقيعاتهم على نماذج خاصة بنقل الملكية المدفعة العامة وإيداعها مكتب الشهر المقاري لكي يرتب عليه نفس الأثر المعتريب على شهر إيداع عقد البيع الرضائي وأن تشريع نزع الملكية يتطق إلى النظام العلم الإتصاف المعلى المدفعة العامة (طعن ١٩٩١/١١/١٢). حتى جاسة ١٩٩١/١١/١٢).

٦- العبرة في قيمة الصرد هي (بقيمته وقت الحكم بالتعويض) وليس (بقيمته وقت وقوعه) لكي يكون التعويض (كافيا لجبر الصرر) ويكون للمالك الدق في التعويض عن عدم الإنتفاع بعقاره من تاريخ الإستيلاء الفعلي إلي حين دفع التعويض عن نزع الملكية ولا يعتد في تقدير التعويض بقيمة الأرض وقت رفع الدعوي بل يجب أن يدخل في العساب ما تفاقم من صرر بعد ذلك حتي تاريخ الحكم لتغير الصرر وتعيين عناصر الصرر التي تدخل في حساب التعويض من المسائل القانونية التي تخضع لرقابة محكمة التقس .

(طعن ۲۸۰۲ / ۵۹ ق جلسة ۱۹۹۰/۳/۱۹۹۱)

٧- المشتري (بعقد غير مسجل) (لايعد مالكا المعار) في مفهوم ق٠١/١٠ الخاص بنزع الملكية المنفعة العامة - أثره : إنتفاء صفته في إقتصاء التعويض عن نزع ملكيته للمنفعة العامة مخالفة ذلك خطأ في القانون .

(طعن ۲۹۰۸ /۸۰ ق جلسة ۱۹۹۳/۷)

٨ - التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة . عدم جواز الألتجاء مباشرة الى
 المحكمة اطلبة شرط ذلك : أن تكون الجهة نازعه الملكية قد أتبعت الاجراءات التى
 أوجب القانون عليها انباعها لتقدير التعويض .

(طعن ٤٩/٤٣٦ ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٦)

٩ - أنقاص (مقابل التحسين) من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنتحق عن العقار المنتحق عن العقار المنزوع ملكيته - قصره على حالات ثرع ملكية العقارات لأغراض مشروعات التنظيم في المدن دون غيرها من المشروعات الأخرى (ذات النفع العام) (م.٢ ق ١٩٥٤/٥٧٧) مؤداء : لا محل لتطبيق هذه المادة في حالة نزع ملكية أرض لانشاء مدرسة .

(طعن ۱۹۹۰/۱/۱۵ ق جلسة ۱۹۹۰/۱/۱۹۹۸)

الحراسة القضائية

(المواد 224-242 مدني) (ق 1948/10 ، ق 1941/12 ، ق 1941/12 ، مواد تعليمات الشهر العقاري 241-252 م. 194

بنسماه ۱۷۱: لا يجوز فرض الحراسة ^(۱) الا (بحكم قضائی) (ما ق ۱۹۷۱/۳۶) (م³۳ دستور جمهورية مصر الدائم ۱۹۷۱) وتنتهى بحكم قضائى أو باتفاق أصحاب الشأن (م ۳۲۸ مدنى).

آثسار صدور الحكم بفرض الحراسة :

بنسلًه ٧٧٦ : ويترتب على صدور الحكم بفرض الحراسة : (غل يد) الخاضع عن (ادارة) أمواله (أو التصوف فيها) تلك الحساضعة للحساسة

مدة المنع بما في ذلك الأقرار الصادر من الخاصع للحراسة باعتباره عملا قانونيا يصدر باراده المقر طبقا م ٢١ ق ٢٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة (طعن ٢١/٧٧١) ق جلسة ٩٣/٦/٣٠).

بنسلك ١٧٤ : مالا يخضع للحراسة :

ويلاحظ أنه الحواسة لا تشمل: ١ - الأموال التي نؤول للخاصع بعد صدور حكم المحراسة (م١٥/ ١٥) ٢٩٧١/١٥) .

٢ - أي مال تصرف فيه الخاصع للغير حتى واو لم يكن قد سجل متى كان
 هذا التصرف قد نفذ ، أو كان ثابت التاريخ قبل منع التصرف في المال
 (٩٢١/٣٥٤) .

بنسك ١٧٥ تعليمات ادارية لمأموريات الشهر:

يخصص بكل مأمورية ومكاتب التوثيق والشهر (دفتر فهارس أبجدى) :

(أ) يدون فيه (أسماء الخاضعين للحرسة وذلك من واقع (الكتب الدورية)
 التي تذيعها المصلحة .

(ب) ينفذ فيه القرارات الخاصة (برفع الحراسة) قرين الاسماء التي تشملها هذه القرارات (م٢٩٤ تطيمات شهر ٩٣) .

⁽١) لا يجوز للحارس التصرف في المقار إلا بحكم قضائي أو موافقة صاحب الشأن (م٧٣٥ مدني).

⁽١) بما في ذلك (الاقرار باعتباره (عملا قانونيا) بصدر بارادة المغر (طنن ١١/٢٧٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠.

وتمند اعمال القيد في تلك الفهارس (اموظف كتابي) ويتولى مراجعتها والتوقيع على الكتب الدورية بما يفيد تنفيذها بالفهارس (عصو فني) ويرجع الى هذه الفهارس قبل السير في اجراءات طلبات الشهر وقبل ختم مشروع المحرر (بصالح للشهر) (منشرر فني ۱۹۷۰/۳) (1۹۷۰ تطيمات شهر ۹۳) .

بنسد ١٧٦ المستدات المطلوبة لشهر التصرف بعد رفع الحراسة وطريقة البحث :

- ١ ـ صور رسمية من حكم رفع الحراسة ويرفق.
- ٧- نبحث الملكية والتكليف عند مراجعة طلب الشهر(م٩٩٥ تعليمات شهر ٩٣٠)
 وبصفته خاصة من رفعت عنهم الحراسة قبل العمل بقانون ١٩٦٤/١٥٠ (م٤٠١ تعليمات شهر ٩٣)
- عند التصرف فى العقار المرفوع عنه الحراسة يضمن مشروع المحرر بند بسبق قرض الحراسة على عقار المتصرف وذكر رقم للحكم الصادر يرفع الحراسة واسم المحكمة وتاريخ الجلسة .
 - ٤ ـ قرار تنفيذي بالافراج النهائي عن المقار (فني ١٩٦٨/٣) .
- بالنسبة الأرض لا يطلب مستندات ويكون التمليك عوجب القانون وبالنسبة للمبانى شهادة تمويل أو مكلفة من الصرائب العقارية

ويلاحظ أنه اذا ظهر بكشف التحديد وجود تحفظ العراسة وتصنمن سند العلكية الافراج عن العقار وموافقة العراسة على التسجيل يجب البحث ومعرفة اذا كان اخطار الحراسة بكتابها المأمورية قبل أو بعد تسجيل سند العلكية فاذا كان قبل تسجيل مند العلكية لا يطلب موافقة الحراسة ويسار في اجراءات الشهر .

فنى ١٩٧٠/١٩٢ طلبات الشهر التي تكون الحراسة العامة طرف فيها يجب أن تكون معمدة منها مقرون بخاتمها .

فيى 1977/11 طلبت الشهر المقدمة من الحراسة العامة بالنسبة لعقارات الأجانب تعفى من تقديم شهادة بإيداع حساب محمد غير مقيم بإعتبار الحراسة نائب عن البائم الأجنبي غير العقيم .

بعد رفع الحراسة تؤول أموال الخاصع الى الدولة ويستثنى منها حالتان :

١ ـ أموال الأشخاص الخاصعين للحراسة (بالتبعية) والتي لم يكونوا قد تلقوها

من الخاصع رتمام لأصحابها مالم يكن قد تم التصرف فيها فيمام اليهم (قيمتها) (مما / 19۷۱ / ۱۹۷۱)

(مدير عام الإدارة العامة لإدارة الأموال) وله حق الدوقيع على المقود والتصرف فيها وتعديل الدولة أمام الغير والقصاء .

بنـــد 1۷۹ : أجراءات حلول الدولة مـحل المرفـرع عنهم الحراسـة م٢ق٠٤/١٥ .

طلب تأشير هامشي يقدم من الأدارة العامة لإدارة أموال العرفوع عنهم الحراسة إلى قسم العراجعة الغنية بمكتب الشهر ـ لا يمر على مأمورية الشهر بطلب ومشروع .

مع ملاحظة : أن ذلك الحق غير متعتم (بإمنياز عام). لذا يجب (تجديدة) كل عشر سنرات (منعا من سقوطة ويشترط في التجديد مروره على مأمورية الشهر (بطك ومشروع) (م ٢٩٩ تطيمات شهر ٩٣)

مستندات وأجراءات شهر تصرف الإدارة العامة لإدارة أموال العرفوع عنهم الحراسة عند تصرفها فيها:

- ١ إسناد أصل الملكية لنص م٢ق١٥٠/١٩٦٤ .
 - ٢ عدم بحث أصل الملكية .
- " يكتفى بإثبات التكليف فقط مع عدم المطالبة بكشوف رسمية من المكفات عند مراجعة الطلبات .
- - ١ ـ إستغلال السنصب أو الوظيفة أو الصفة الفعلية أو الثفوذ .
- ل المتخدام الغش أو التواطؤ أو الرشوة في تنفيذ عقود المقاولات أو التوريدات أو الاشعال العامة أو أي (عقد الحاري) مع الحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة .
 - ٣ ـ تهريب المخدرات أو الانجار فيها .

 ٤ - الاتجار في المنزعات أو في السوق السوداء أو التلاعب يقوت الشعب أو الأدوية .

 و الاستيلاء بغير وجه حق على الأموال العامة أو الخاصة المطوكة للدولة أو الهيئات و المؤسسات العامة . ويصفة عامة أحوال :- (أ) الخطر (ب) المال الهيئات

بنست ١٨١ الحراسة في ظل القانون المني المصرى :--

١ - للحارس (ادارة) الاموال للعهود اليه حراستها (م ٧٣٤ / ١ منثى)
 ربأجر (طبقا م ٧٣٧ منثى) .

٢- لا يجوز للحارس (التصرف في المال) المنوط به حراستة وادارته الا بموافقه
 (جميم) أصحاب الشأن أو بترخيص من (المحكمة) (م ٧٣٥ مدني) .

للحارس اتخاذ (دفاتر حساب منتظمة) يقيد فيها ما تسلمه وما أنفقة
 معززا بالمستندات المؤيدة) وإذا كان معين من قبل المحكمة التزم (بإيداع صورة من الحساب) (قلم كتاب المحكمة) (م ٧٣٧ مدني) .

بنـــد ۱۸۲ أحوال أنتهاء الحراسة :--

(۱) اتفاق ذرى الشأن (جميعا) ، أو بحكم محكمة . (م ٧٣٨ / ١ مدني).

وي<u>ترتب على ذلك</u> تيام الحارس برد الشيء عهدته لمن يختاره ذوى الشأن أو يعينه القاضي (م ٢/٧٣٨ مدني) .

بند ۱۸۲ رئيس جهاز تصفية الحراسة :-

له فقط سلطة (١) الإدارة .

(٢) الإفراج المؤقت عن الممتلكات .

ولا يجوز له (التصرف) إلا بعد (الإفراج النهائي) وإلا وقع تصرفه (باطلاً) (م ٢-٤ تعليمات شهر ٩٣) .

بند ١٨٤ ق ١٩٨١/١٤١ اقاص بتصفية الأوضاع الناشئة عن الحراسة :--

تعتبر كأن لم تكن الأوامر الصادرة بفرض الحراسة على الأشخاص الطبيعية وعائلاتهم وورثتهم استناداً الى احكام ق ٢٦٧ / ١٩٥٨ بشأن حالة الطبولي، وتتم إزالة الآثار للترتبية على ذلك كما همو مين بهمنا القانون ويقصد بالمائلة الروح والزوجة والأولاد القصم (والغبيت) عبارة (البالفين) بحكم محكمة دستورية عليا في القضية

7/78 ق دستمرزية جلسة \$/8/7/ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ١أو والمناع بالمنشور الفني (٨٩/٣) .

م ٢ (ملقاه) بحكم محكمة دستورية عليا قضية ١٣٩ ، ١٤٢ / ٥ ق دستورية جلسة ١٣٩ ، ١٤٢ / ٥ ق دستورية جلسة ٨٦/١/٢١ والتي كانت تنص على إستثناء الأموال والمستلكات من قاعدة ((الرد العينى مقابل التعريض) وأوجب الرد العينى الجميع الأموال والمستلكات لأصحابها فإذا إستحال الرد العينى أفا التنفيذ بالرد العيني كأن لصاحب الشأن حق المطالبة (بالتعريض) بدعرى ترفع أمام (محكمة القيم) (ملاع بالنشور الفنى ١٩٨٦/١٤) .

مَّ مَ اللَّهُ عَلَيْهُ مَعْمِيقُ أَحَكَامِ إِتَهَاقِياتُ التعويضُ المُرمة مع بَعض الدول الأجنبية على رعايا هذه الدولة الذين خضعوا لتدابير الحراسة المشار إليها في م افي هذا القانون .

 ب) (ملقاه) بحكم محكمة دستورية عليا في القضية رقم ٩٨ / ٣ ق دستورية جلسة ١٩٩٤/٣/٣ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد١٣ بتباريخ ١٩٩٤/٣/٣١ والمذاع بالمنشور الفني ٤ / ١٩٩٤ .

م £: تسرى أحكام ت ٢٠ / ٧٤ المشار إليها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون ويتولى مراعاة تطبيق تلك الأحكام (جهاز تصفية الحراسة) .

م 3 : تحدد الأموال وقيمه التعريضات المستحقة وفقا لأحكام هذا القانون ويخطر صاحب الشأن بذلك ويكون له حق المنازعة في هذا التحديد وقيمة التعويضات المستحقة خلال ستين يوما من تسليمه أو إعلانه على يد محضر بهذا التحديد ويقيمة التعويض .
م ٦ (أ) : تختص (محكمة القيم) ينظر المنازعات المتعلقة بتحديد الأموال وقيمة التعويضات وذلك بقرار من رئيس المحكمة مالم يكن باب المرافعة قد قفل قبل العمل بأحكام هذا القانون .

(ب) (مُلقاه) بحكم محكمة دستورية عليا في القضية ١٣٠ / ٥ ق دستورية جلسة ١٩٩٣/٢/١٨ والمذاع ١٩٩٣/٢/١٨ والمذاع بالنشور الفني ١٩٩٣/٢/١٨ .

وقد صدر قانون ٩٧/١ وأجاز الطمن في الحكم النهائي الصادر من محكمة القيم العليا بشروط هي :-

 (۱) صدور حهكم هحكمة القيم العليا بعد ١٥ / ١٩٩٧/١ ومرور ١٠ يوم على تاريخ صدور الحكم طبقا م ٢٠١٣ ، ٢٥٢ مرافعات .

 (٢) أنّ يكون أساس ألطمن هو مخالفة الحكم للقانون أوخطاً في تطبيقة أو بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم طبقا م ٥٤٨ مرافعات .

(٣) صدورالحكم في منازعة اختصت بها المحكمة طبقا م اق ٨١/١٤١ (فني ٢/ ١٩٥٨).

بند و ١٨٥ : أحكام محكمة النقض في الحراسة القضائية :

(۱) فتوى مجلس الدولة: يتمين(تمويض)الخاصع للحراسة بناء على الأمر رقم ١٩٦٨/ ١٩٦١ (يرد ذات الاعيان)التي شملتها الحراسة فان(تعذر)ذلك يسوغ للجهة التي تسبب بخطلها في احداث الضرر في تلك الحالات أن تعوضهم (نقداً) عما لحق بهم من ضرر يفطية التعويض قانوناً ، وانه يمكن أن يتفق الطرفان على أن يؤدى في صورة (أرض بديلة) . والتعويض النقدى يجب أن يشمل مالحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب.

وتقدر قيمة الضرر وقت صدور حكم به أو الاتفاق على التعويض عنه.

وليمت وقت وقوع الخطأ أو بدء تدفق الصرر (أى القيمة الدفيقية للارض المستولى عليها) .

٢- طعن ٢٧٢٠ (31 ق جلسة ١٩٣/٦/٣٠ يترتب على القصاء بفرض الحراسة (غل يد)الخاضع للحراسة عن أدارة أموالة المفروض عليها أو التصرف فيها ويقع (باطلا) التصرف خلال مدة المنع عملا بنص م ٢١ق١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة، بما في ذلك (الاقرار) باعتبارة (عملا قانونيا) يصدر بارادة المقر .

٣- محكمة استئناف القاهرة استئنافي ١٠٢١ ١٤٣٠ السنة ١٠٨ ق جاسة ١٩٩٥/٤/١٩:

يترتب على غل يد الخاصع للحراسة عن ادارة اموالة والتصرف فيها طبقا م ٢٦ يترتب على غل يد الخاصع للحراسة أن يعد الفنع من التصرف أو الادارة (سبب أجنبي وقوه قاهرة) لايد الخاصع فيها ، ينفى عنه مسئولية الوفاء بالدين فيخى من أستحقاق فوائد تأخير طوال مدة التخفظ ، وتستحق فوائد التأخير (عادية) وليست (مركبة) من وقت رفع الحراسة أو أنتهاء الحراسة دون مصادرة .

- (٤) محكمة القيم : الايجوز فرض الحراسة على ضامن المدين (الكفيل) لأن الكفالة (عقد) ينطوى على (تبرع) الامر الذي يؤدى الى افتقار ذمة (الكفيل) وأغتناء دمة (البنك)ولعدم انيان الكفيل أفعالا مما نصت عليه م ان ١٩٧١/٢٤٤ بتنظيم فرض العراسة .
- جهاز تصفية الحراسات ادارة تابعة (لوزير العالية) لا يتمتع (بالشخصية الاعتبارية) - وصاحب الحق في تعثيل هذ الجهاز هو (وزير العالية) (طعن مدنى جلسة ٩/٥/٥٩) .

٦ ـ طعن ١٦/٢٤ (أن القـانون رقم
 ١٩٩٢/ ١٩٩١ بشأن فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب لم يوضع من أجل الترخيص
 ١٩٩٧ بشأن فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب لم يوضع من أجل الترخيص
 في فرض الحراسة وتوسيع نطاقها ، وإنما المواجهة الحالات التي تلفت انطار الناس
 بصفامة المال الحرام فيها ، وإنه بشرط الفرض الحراسة توافر عنصرين هما

(أ) الخطر (ب) المال الحرام

بأعتبار أنبهما يكشفان عن خطورة الشخص على المجتمع الذي يتعين درؤه عن طريق فرض الحراسة وعنصر الخطر هو وصف احالة الشخص يستخلص من مجموع ما يتصل به وبسلوكة وبالافعال التي أناها ومدى تأثيرها على المجتمع وأن المضرر قد يقع بالمجتمع دون أن يكون ذلك ناشئا بطريق اللزوم عن خطورة من جانب الشخص الذي أوقع المضرر ولم يقصد المشرع بالحراسة أن تكون وسيلة أنتقام أو أسلوب تحكم وتسلط أو وسيلة لتحصيل ديون البنوك والشركات والجهات الاخرى) فقد نظم المشرع بالتشريعات المحمدات الكافية فقد نظم المدين عن السداد أو تصرفهم في أموالهم ، كما نظم القانون التجارى نظام شهر افلاس (الشركة التجارية) والتجار الذين يتوقفون عن سداد ديونهم المستحقة الآداء والمحققة المقدار والخالية من النزاع على نحو يكفل حقوق الدائنين .

وخاصت المحكمة في نهاية الحكم في هذه القصية للى رفض طلب المدعى العام الاشتراكي فرض الحراسة على المطعون صندة بناء على طلب أحد البنوك لعدم سداد مديونيته له ، لأن الأمر لا يعدو أن يكون (تعاملا تجاريا صحيحاً) تم بينهما وأن نعثر المطعون صندة في المداد جاء نتيجة (ظروف عارضة) وليس بسبب خطورته على المجتمع ، وأن القانون لم يجعل من الحراسة (وسيلة) لتحصيل الديون .

 ٧ سمة ٢ من دستور جمهوريه مصر الناس ١٩٧١ (الملكبة الخاصة مصرونه ولا يجوز غرض الحراسة عليها الا في الأحوال المبينة في القانون (١) وريحكم قصائي).

⁽١) شيوط فران الحراسة في القانون هي:

١ ـ خطورة الشخص على المجتمع

٢ ـ ساوك ذلك الشخص طرق ووسائل عير مشروعة لكسب المال (مال حرام)

الاصلاح الزراعسى (ق١٩٥٢/١٧٨) (من ٣٦٥ - ٣٨١ تعليمات شهر ٩٣)

ا لا يجوز للاجانب تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى
 البور والأراضى الصحراوية طبقا م ١ ق ١٩٦٣/١٥ .

 لا يجوز المفرد تملك أكثر من ٥٠ فعلن بالنسبة للأراضى الزراعية أو للبور أو الصحراوية (م ٣٦٥ تطيمات شهر ٩٣) .

كما لا يجوز للاسرة تملك أكثر من (ماثة قدان) .

ريقع كل (تصرف) بالمخالفة (باطلا) (لا يجوز شهره) (م٢٦٥ تطيمات شهر ١٣). ويستثنى مما سبق :

- (١) الاشخاص (الاعتبارية) وتخضع م ١ ق١٩٥٢ /١٩٥٢ .
- (٢) الشركات الزراعية (المؤممة تأميماً كاملا) لانتقال ملكيتها للدولة .

 ١ ـ شهادة رسمية من ادارة الاستيلاء بالهيئة العامة للاصلاح الزراعى ببيان موقع الأرض العراد التصرف فيها ـ وينوه بذلك بمشروع المحرر .

 لا اسبق التعامل على نفس قطعة الأرض ، يلزم تقديم صورة فرتوغرافية من مكتب الشهر المختص مع تصميدها بمشروع المحرر.

٣- يجب فى الشهادة العقدمة المأمورية والمستخرجة من ادارة الاستيلاء
 صدورها بعد ١٩٦٧/١/١ ولا يعد أرض زراعة :

- (١) الأراسي الدلخلة صمن كردون المدنية .
- (٢) للاراضى الواقعة ضمن كردون المدينة والخاصعة لقانون ٢٥/١٩٤٠ ولم يصدر مرسوم بنقسيمها قبل صدور قانون الاصلاح الزراعي (مراعاة الفروط الآنية)
- ان تكرن قطعة أرض جزأت لعدة قطع لغرض عرضها للبيع أر العبادلة بغرض اقامة مبنى عليها .

ل تكون التجزئة (ثابته التاريخ) قبل المعل بقانون الاصلاح الزرعى .
 أن تكون مطلة على شارع قائم .

ويراعي شهر المحرر المابق واو ترتب عليه – زيادة ملكية الممادر لمالحة التصرف عن ٥٠ فدان (٣٦٩ تعليمات شهر ٩٣) .

ويجوز استثناء المحرر السابق في حالة الزيادة عن ٥٠ فدان من شرط (نقديم موافقة كتابية من الهيدة العامة للاصلاح الزراعي بالاعتداد بالتصرف بالنسبة للأتي:

 ا - المحررات التي تم توثيقها أو التصديق على توقيعات البائعين فيها جميعا قبل ٢٩/٧/٢٣ مهما كان تاريخ التصديق على توقيعات المشترين

 لاحكام النهائية (منشئة كائنة أم مقررة) للحقرق العينية (أصلية أو نبعية) الذي تم تسجيل صحف دعاريها قبل ٢٩/٧/٣٣ .

٣- أحكام وقرارات القسمة ـ الصادرة من لجان القسمة في الأعيان الموقوفة :
 المسادرة قبل ٦٩/٧/٢٣ ولو زاد نصيب أحد المتقاسمين فيها عن ٥٠فدان (م١٦٩ تطيمات شهر ٩٣) .

وتشهر المحزرات التي يترتب عليها زيادة ملكية الصادر لصالحة التصرف عن ٥٠ فدان الذاكان التصرف سابق على ٦٩/٧/٢٣ ولو لم يكن ثابت التاريخ ـ فلا تمارض في ذلك مع أحكام قانون الاصلاح الزراعي (م ٣٧٠ تطيمات شهر ٩٣) بشرطان :

(١) تقديم المتصرف اليه مسورة رسمية (طبق الاصل) من الاقرار المقدم منه الهيئة المامة للاصلاح الزراعي التحقق من ورود هذا التصرف منمن الاقرار .

(٢) اصل العقد الابتدائى العبرم عن الصفقة (للتأكد من مطابقة بياناته لبيانات العقد اللهائى - ويرفق المستندان مع مشروع المصرر عند شهره واذا كان التصرف صادر من (اجنبى) يطيق بشأن قانون التعامل بالنقد الأجنبى رقم 191٤/٣٨ .

بنسسه ١٨٨ حكم صدور التصرف من نجاضع للحراسة العامة :

جائز بشرطان:

(١) موافقه الحراسة العامة على التصرف والسير في الاجراءات الشهر.

 (٢) ما يفيد موافقة الهيئة العامة للاصلاح الزرعى على النصرف (١٧١ تعليمات شهر ٩٣)

ويلاحظ أن الأراضى الواقعة داخل كردون المدينة ، أرض معدة للبناء فتخرج من نظاق عدم جواز زيادة الحد الأقسى الجائز تملكه .

" - أرض البناء في القرى إذا كان غير مقام عليها بناء غير تابع لأرض
 زراعية أو لازم لخدمتها تبعية تجعلها مرفقا وملحقا به .

والحالات (المستثناه) سالغة الاشارة لا يجوز شهرها الا :

(١) بتقديم شهادة رسمية صادرة عن ادارة الاستيلاء بالهيئة العامة للاصلاح الزراعى موضح بها بين تفصيلي ورقم وتاريخ قرار مجلس ادارة الهيئة باعتبرها أرض فمناء (مستثناه) ترفق ويؤشر بمضمونها في مشروع المحرر عندشهره .

بنسله ۱۸۹ اجراءات تسجيل تصرفات الخاضعين لأحكام ق ۱۹۳۹/۵۰ الثابته الساريخ قبل ۱۹۳۹/۷/۲۳ (۱۹۳۸ تعليمات شهر ۹۳)

١٩٦٩/٧/٢٣ .

 ٢ ـ اذا كان التصرف ثابت التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ فيما يرزيد عن ٥٠ فدان بازم تقديم أحد المستدين الآمين بحسب الأحوال .

أ ـ اما شهادة رسمية من ادارة الاستيلاء بالهيئة العامة للاصلاح الزراعي مبين بها رقم وتاريخ قرار مجلس الهيئة بالاعتداد بالتصرف ومبرارته .

ب. أو صورة رسمية من قرار اللجنة القضائية للاصلاح الزراعي بالاعتداد بالتصرف مزيله بموافقة المجلس على القرار ورقم وتاريخ القرار ومنطوقة

وينوه بمشروح المحرر بأحد بنودة الى حصول تعاقد سابق وثبوت تاريخة قبل يوم ١٩٦٩/٧/٧٧ وإلى الإعتداد الهيئة للعامة للاصلاح الزرعى بهذا التصرف ورقم وتاريخ قرار الاعتداد مع ارفاق :

- (١) أصل الحّد الأبندائي .
- (٢) مبورة قرار الاعتداد وذلك عند شهر المحرر .

ویلاحظ وجرب موافاة مکاتب الشهر المقاری الهیئة العامة الاصلاح الزراعی بالمحررات المشهرة التی تکون طرفا فیها وذلك علی نفقة اصحاب الشأن (م ۲۷۲ تعلیمات شهر ۱۳) .

- بنسد ۱۹۰ اجراءات شهر (حصة شائعة) في أطيان خاضعة للاستيلاء من جانب الدولة (فني ۱۹۷۲/۱۶ (م۳۷۳ تعليمات شهر ۹۳) .
- ١ عدم مطالبة أسحاب الشأن بما ينيد)(فرز وتجنيب نصيب الحكومة الشائع)المسترلى عليه لولا قبل شهر أى تصرف محدد .
- "٢ ـ ضرورة تضمين مشروع المحرر (بند) يفيد : علم المتعاقدين بأن أصل
 الملكية بالمشاع وأن التعاقد العالى محده تحت مسئولية المتعاقدين مع تحملهم كافة
 التخليج المترتبة على ذلك .
- ٣ ـ التأشير على هامش المحرر باسم/ المالك المستولى لنية ويرقم قانون
 الاسمالاح الزراعي الذي خصم له ـ وذلك من واقع سجلات المكتب المساحى
 الهندسي التابم المأمورية .
- ٤ موافاة مكتب فرز المشاع بالهيئة العامة للاصلاح الزرعى بصورة فرتوغرافية من المحرر المشهر على نفقة اصحاب الشأن .
- بنسد ١٩١ الزيادة في ملكية الفرد عن ٥٠ فدان والاسرة عن ١٠٠ فدان بطريق الميراث أو الوصية أو بسبب الزواج أو الطلاق :

يلزم تقديم اقرار الهيئة المامة للاحسلاح الزراعي عن حالة الملكية بمد الزيادة خلال المواعيد .

كما يجرز للافراد أو الاسرة النصرف في القدر الزائد. بنصرفات (ثابته التاريخ) خلال (سنة) من تاريخ حدوث الزيادة .

ويترتب على مخالفة ذلك (استيلاء الحكومة على الزيادة اعتبارا من تاريخ انقصاء السنة نظير التعويض (طبقا م 9 ق ١٩٦٩/٥) . بنسل ١٩٢ : قيود على التصرف الصادر من المنتفعين بأراضي الاصلاح:

(۱) عدم جواز اخذها بالشفعة طبقا م ٤ مكرر ق ١٩٥٢/١٧٨ (م ٣٧٥ ت ش.ع/٩٣).

(٢) عدم جواز التصرف فيها الى المالك الاصلى أو احد اقاربة حتى الدرجة الرابعة .

(٣) أن يكون التصرف صادر لصغار الزراع أو خريجي المعاهد الزراعية.

(٤) جواز التصرف فيها (بالرهن) .

بنسد ١٩٣ اتواع قرارات مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى واجبة الشهر (٣٧٥ تعليمات شهر ٩٣)

١ ـ قرارات الاستيلاء النهائية .

٢ ـ قرارات الاستيلاء والتجنيب .

٣. قرارات (فرز وتجنيب نصيب الدولة في الاطيان الشائعة) .

١ ـ طلب شهر يقدم للمأمورية المختصة مرفق معه ج

(أ) صورة رسمية (طبق الاصل من القرار المطلوب شهره). محرر على الربق الازرق المدموغ مزيل بالبيانات المساحية الكاملة وبيان التكليف.

(ب) (خريطة مساحية) مبين بها (موقع الأطيان) لتى يشملها القرار وبشترط فى المستندات السابقة (عتمادها من الهيئة المامة للاصلاح الزراعى مقرون بخاتم شعار الدرلة الخاص بها) .

٢ ـ يقيد الطلب فور ورودة فى دفتر اسبقية طلبات الشهر وترسل صورتان منه مرفق معها القرار والخرائط المساحية المكتب المساحى الهندسي للتأشير بموجبها فى مراجعة . ثم يعيدها فى خلال ٣ أيام من تاريخ أحالتها اليه الى مأمورية الشهر (المرفقات ـ صورة فقط من المعورتان المرسلتان اليه من الطلب فانا تبين وجود خلاف جوهرى بين حكم المساحة والتكليف يعمل بيان بها من أصل وثلاث صور وترسل أثنان منها المأمورية .

قإنا تبين عدم وجود خلاف جوهرى تقيد المأمورية صورة القرار فى دفتر
 أسبقية مشروعات المحزر ونزشر عليه وعلى الغرائط المساحية (بصالح الشهر)

فإذا تبين وجود خلاف جوهرى لا تقيد صورة القرار بدفتر أستَقية مشروعات السحرر وتميدها المأمورية الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى مرفق معها ممورة متكرة المكتب الهندسى بالخلافات الجوهرية لتنولى الهيئة الانسال بهيئة المساحة للسوية الخلاف - وذلك خلال آيرم من أعادة الاوراق للمأمورية من المكتب الهندسى .

٤ ـ لا تبحث (ملكية أو تكليف) في قرارات الاستيلاء النهائية .

وبالنسبة لقرارات الاستيلاء والتجنيب. وقرارات فرز وتجنيب نصب الحكومة الشائع يدو، بمشروع المحرر الى (ملكية الدولة للارامنى التى يتم تجنيب واصم اليد على الارامنى المستولى عليها) أو بالنسبة لحصة الحكومة الشائع التى فرزها – فيدو الى رقم وتاريخ قرار الأستيلاء النهائى الصادر بشأنها روقم وتاريخ وجهة شهره

 و إذا كان قرار الاستيلاء النهائي المنطق بأطيان موقوفة على غير الخيرات لم يشير فيها الفاء الرقف ـ قبل الاستيلاء عليها يجب شهر الغاء الرقف مع قرار الاستيلاء النهائي في محرر واحد ، دون مطالبة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي بتقديم أية مستنات عن هذا الالفاء .

٦ - يرفق مع شهر القرار النهائي و خريطة مساحية ، .

٧ ـ ينوه بمشروع المحرر الى (رقم وتاريخ قرار الاستيلاء المقدم الشهر) .

تبحث الملكية والتكليف (م٢٧٨ تعليمات شهر ٩٣)

- (١) لا يجرز أخذها بالشفعة .
- (٢) تسلم لصفار الفلاحين خالية من الدين ومن حقوق المستأجرين وتسجل باسم صاحبها (دون رسوم) (م ١/١٤ و١/١٥).
 - (٣) لا يجرز التصرف فيها قبل الرفاء بثمنها كاملا (م١٦/ ١٩٥٧/١٧٨) .

بنسة ٩٧ في أجراءات شهر الأراضي الموزعة على صغار الفلاحين (م ٣٨٠ تعليمات شهر ٩٣) يــ

- (١) عدم السير في اجراءات شهر الطلب المقدم ومومنوعه (انذار شفعة) في أرض تم توزيعها طبقام ٩ ق ١٩٥٧/١٨٧
- (٢) عدم السير في اجراءات أي طلب متعلق بتسجيل الاراضى الموزعة على صغار الفلاحين ويراد التصرف فيها الا بعد تقديم شهادة رسمية من الهيئة العامة للاصلاح الزراعي تغيد الرفاء بكامل الثمن وترفق وينوه بذلك بأحد بنود مشروع المحرر .
- (٣) بالنسبة لطلبات شهر أجراءات التنفيذ العقارى ملكت للمدين بطريق (التوزيم)
 طبقا لأحكام ق الاصلاح الزراعى فلا يجوز السير في اجراءاتها (الا)بعد الرجوع لنص (م ١/١٦ ق ١/١٦٥) .
- بنسد ۱۹۸ : أجراءات شهر عقود البيع الصادرة للمنتفعين بالتوزيع (فني ۱۹۸۰/۱۲ (۳۸۱ تعليمات شهر ۹۳) .
 - ١ ـ طلب بالشهر مقدم من الهيئة العامة للاصلاح الزراعي مرفق معه المستنات الآنية:
- (أ) خريطة مساحية معتمدة من الهيئة مبين بها مشروع التقسيم وتودع بالمأمررية كمرجع عند التصرف في باقى قطع التقسيم فاذا كان قد سيق أيداعها. بدكر رهم ودنريخ الطلب الذي اودعت به
- (ب) صورة رسعية طبق الاصل من قرار مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي باعتماد الترزيع النهائي المشروع التقسيم موضح به اسماء المنتفعين عند تقديم طلبات عن باقى قطع لتقسم ـ مع ضروره بيان هذا القرار وذكره فى كل عقد بيع نهائى .
- (ج) مستندات الملكية (القرارات المشار اليها بمادة ٣٧٧٥ تطيمات شهر ٩٣) ومكلفة .
 - (د) عقد البيع النهائي محرر على الورق الأزرق المدفوع.
- (س) عند اختلاف اسم المنتفع في البطاقة الشخصية عن اسمة في قوائم التوزيع (كأسم الشهرة) يصنمن مشروع المحرر(بند) بأن الاسمان الشخص واحد على مساولية (الشهر المقارى) .

- (ص) رسم قيد حق الامتياز المؤجلة فيه جزء من الثمن لا يحصل عنه رسم قيد حق امتياز باعتباره صادر لصالح الدولة .
- (ط) (قرار الاستيلاء النهائي) (يطهر) المقار من كافة الحقوق العينية التبعية (مثله في ذلك مثل حكم مرسى الهزاد) فلا حاجة لأثبات الديرم العقارية المثبته بمراجع المأمرية قبل شهر (قرار الاستيلاء النهائي) .
- ٢ ـ تقوم المأمورية بانهاء الجراءات التأشير على الطلب والعقد النهائي بعد مراجعة
 الطلب بمعرفة المكتب الهندمي في وقت واحد
- تم التصديق على توقيعات المشترين على هذه العقود لدى مكاتب التوثيق وفروعها (بدون رسم)
- ٤ ـ فى حالة وفاة المشترى (المنتفع) (قبل) تقديم طلب الشهر ، أو (قبل) الترقيع على العقد النهائي بجب تضمين الطلب (اقرار) من الورثة بقبولهم انعام الشهر ونقل الملكية لاسم المورث دون المطالبة بالمستندات المدينة للوفاة . لكتفاء بالشهادة التى تصدرها الهيئة لعامة للاصلاح الزراعي والمتضمنة (تاريخ وفاة المنتفع) وتحديد أسماء ررثته وعددهم (منشور فني ١٩٨٢/٨) .

بنسله ۱۹۸۹/۲ : منشور فنی ۱۹۸۹/۲ :

أجراءات ايداع (قوائم حصىر وتحديد) و (شهادات التوزيع) لصغار الفلاحين تشهر (بلا رسم) .

بنسله ۱۹۹/۲۹ مکررمنشورفی ۱۹۹۳/۲۹ :

نظرا لقيام بعض مكاتب الشهر العقارى بنطية طلبات على مساحات تخضع للاستيلاء مما يترتب عليه دخول الهيئة العامة للاصلاح الزراعى في مشاكل قانونية مع المتصرف اليهم . ويناء عليه يراعى الرجوع الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (فبل) السير في أجراءات تسجيل أي طلب يخضع للاستيلاء ، واستصدار خطاب صريح منها (بعدم العمانعة في السير في اجراءات التسجيل) .

ويلاحظ: أنه اذا ظهر من كشف التحديد المساحى أن على عقار التعامل يوجد (تحفظ الهيئة العامة للاصلاح الزراعى) فيطيق بشأنه القواعد العامة الواردة (بالمشور الغنى ١٩٨٥/) بمطالبة الهيئة بسند ملكيتها لتطبيقة بمعرفة الساحة والمراجع الهندسي مع مراعاة المددة المددة بهادة ٥٣ مكر و ١٩٤٦/١١٤ معنا بهّاتون ٧٦/٢٥ ، فإذا أنطبقت عليها بالرغم من وجود مستندات مشهرة المسالح غير الهيئة، تطبق قواعد المفاضلة ، فاذا تبين عدم جدية الاعتراض والمستندات يسار في الاجراءات مع تضمين اخطار القبول (التصفظات اللازمة) ونيسيئ أنه لا داعي لتضمين تلك التحفظات ما دام أن الاعتراض غير جدى ولا أساس له من الصحة .

ويلاحظ: أنه اذا تقدم صاحب الشأن يسند ملكية مشهر مبين به سبق موافقة الهيئة المامة للاصلاح الزراعي على شهرة ، أو تقدم بحكم مشهر مثلث فيه الهيئة أو مسدور في مواجهتها وأصبح (نهائيا) ، مازمالها ، فلا يلتفت لاعتراض الهيئة .

أحكام النقض في الاصلاح الزراعي +

۱- مؤدى نص ۱۰ قرار جمهورى رقم ۱۹۲۲/۵۸۷ بتنظيم الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، بأن رئيس مجلس الادارة هو الذى يمثل تلك الهيئة أمام القضاء ، أن رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى هو وحدة (صاحب الصفة ، في تمثيلها في الدعارى التي ترفع منها أو عليها (طعن ۱۱/۱۸۱ ق جلسة) . ١٩٨٥/٥/٢٢) .

٢ ـ ورثة المنتفع بأرض الاصلاح الزراعى ـ بقاؤهم منتفعين بأنصبتهم فى
 الأرض على الشيوع حتى يتم ليلوانها الى (المستحق منهم) (انفاقا أو قضاءاً (المادتان ٢٣ ، ٢٤ ق ١٩٨٢/١١/٢١) (طعن ١٩٨٢/١١/٢٥) وجلسة ١٩٨٢/١١/٢١)

الأراضي الخاصعة للآثار ق ١٩٨٣/١١٧

(۳٤٠ ـ ۳٤۱ تعليمسات شهر ۹۳) (فني ۱۹۸٤/۷)

بنسسل ۲۰۰ ما يعتبر آثار :

(الأراضي الصحراوية - المحاجر) . وأى عقار يصدر بإعتباره أثراً (قزار) من رئيس مجلس الوزراء طبعاً م٢ ق ١٩٨٣/١١٧ .

بنسسد ٢٠١ الآثار (أموال عامة) والنتائج المرتبة عليها بد

تعد جمیع الآثار (أموال عامة) (م ٦ ق ١٩٨٣/١١٧) بإستثناء ما كان منها (وقفا) ربناء عليه :

لا يجوز تملكها (بالتقادم) أو (التصدرف فيها) إلا طبقا للأحوال والشروط المنصوص عليها ق ١١٧ / ٨٣ الخاص بحماية الآثار. (م٣٤٠ تعليمات شهر ٩٣).

بناء ٢٠٢ الإجراءات المتبعة عند صدور قرار وزاري باعتبار عقار أثرا:

العقار المحتبر أثر بمرجب قرار وزاري من وزير الثقافة أو إخطار وزير الثقافة أو نشره بالجريدة الرسمية يؤشر بموجبة هامشيا علي هامش العقد المشهر لمالك العقار وكذا القرار الوزاري من وزير الثقافة (بشطب التسجيل) للأثر العقاري بعد نشرة بالجريدة الرسمية أو إخطار مصلحة الشهر العقاري به (م١٣٤ تطيمات شهر ٩٣).

ويلاحظ طبقا (للمنشور الفني ٧ / ١٩٨٤) أنه إذا نبين من إستمارة التغيير أو كشف التحديد المساحي المحرر بناء عليها أن عقار التعامل عليه (تحفظ من هيئة الآثار) فيلزم للسير في الإجراءات :

١ – موافقة وزير الثقافة .

٢ - موافقة كتابية من هيئة الآثار المصرية .

بنسله ٢٠٤ : كيفية الحصول عي موافقة هيئة الآثار المصرية من علمة: عند شهر التصرف الوارد عليه تعفظ خاص بالآثار .

يقدم طلب مستوف الدمقة باسم مدير علم منطقة آثار ()(۱)
برجاء تحديد ما إذا كان العقار رقم تنظيم شارع ناحية
قسم محافظة ومسطحة م٢ (فقط لاغير)
بخضم لهيئة الآثار من عدمة .

۲ ـ يرفق معه :

(أ) العقد المسجل سند ملكية البائع لعقار التعامل .

(ب) خريطتان مساحيتان مسترفيتان الدمغة الهندسية موقع عليها من مهندس نقابى ومصدق على توقيعة من نقابة المهندسين ومحدد عليها موقع العقار ومسطحة رحدوده وأطواله ورصفه .

ويلاحظ: أن الأراسني المعتبرة (أنرأ) تسجل بقرار من وزير اللقافة وتسجل ويوقع عليها (إدارياً) وينشر ذلك بجريدة الوقائع المصرية ويؤشر بمرجبه هامشياً على هامش المعقد المسجل الخاص به طبقاً م١٧ ق ١٩٨٣/١١٧ . ويترتب على تسجيله المسالح / هيئة الآثاريُ(عدم جواز هدمه أو نزع ملكيته). وإذا أراد مالكه النصرف فيه يازم تقديم (موافقة كتابية) من هيئة الآثار بذلك طبقاً م ١٩/٥ ق ١٩٨٣/١١٧ . كما لا يجوز منح ترخيص بناه في المناطق المعتبرة (أثراً) طبقاً م ٢٠ و ١٩٨٣/١١٧ . كما هذا وقد أصدرت منطقة آثار غرب الدلتا الكائنة ١٣ ش الشهداه قسم عطارين إسكندرية قرار بعدم تسجيل أي عقار أو ارض لصالح مصريين أو اجانب إلا بعد الرجوع امنطقة آثار غرب الدلتا الكائنة ١٣ ش الشهداه قسم عطارين بساريخ أثار غرب الدلتا - واخطرت بناك مكتب اسكندرية للشهر العقارى بتاريخ المنطقة المائية المعارى بناريخ المنطقة معارية الشهر المختصه يوجه لتلك المنطقة مرفق معه عدد ٤ لوحات هندسية معتمدة من مهندس نقابي ومصدق علوي مرفق معه عدد ٤ لوحات هندسية معتمدة من مهندس نقابي ومصدق علوي ويوجه من نقابة المهندسين مع ارشاد صاحب الشأن (اللجنة المعانية) . ويرد على توقيعه من نقابة المهندسين مع ارشاد صاحب الشأن (اللجنة المعانية) . ويرد على

 ⁽١) (منطقة الآثار) بمدينة الاسكندرية تقع ١٣ بشارع الشهداء قسم السارين) .

هذا القرار أن قانون حماية الآثار تطلب ذلك الإجراء في حالة المناطق المطبرة أثراً طبقاً المواد ٢ ، ١٧ منه . وما صدر من قرارات من منطقة آثار غرب الدلنا يعد مخالفة القانون حماية الآثار ويجب السول عنه ونناشد السيد / وزير الثقافة والمبيولين بمجاس الشعب سرعة التدخل لالفاء هذا القرار لما فيه من تعطيل المصالح المواطنين في تسجيل عقاراتهم حفظاً المقوقهم وعدم اصاعة الوقت بدون فائدة وراده تهم ماديا . أضف إلى ذلك أنه يتطلب في حالة بيع المقارات المبينية إلى أجانب طبقا م ٣ ق ، ١٩٩٧ / ١٩٩٧ .

أراضي القوات المسلحة

(فنی ۲۰۸۸/۱۲ و ۹۳/۲۰ ، ۹۹۲/۱۰ (م۲۲۶ تعلیمات شهر ۹۳)

بنسد (٧٠٥) م ٣٦٤ تعليمات شهر ١٩٩٣ يختص (جهاز مشروعات أرامنى القوات المسلحة) ببيع الأرامنى والعقارات العملوكة للدولة التى تخليها القوات العملجة والتى إنتهى (تخميصها للمنفعة العامة) وتحد من أملاك الدولة (الخاصة) والجهاز (تأثيا) عنها في التصرف فيها ولا داعى العطالبة بتقديم (قرار نقل ملكية) من أملاك الدولة الخاصة للجهاز (قلى ١٩٨٨/١٢).

بنساد (۲۰۹) فی ۹۰/۳ یکون النصرف بطریق (العزاد الطنی) بشروط یصدر بها من رئیس مجلس الوزراه طبقا لنصل م۲ قرر جمهوری۱۹۸۹/۳۱۲.

بنسد (۷۰۷)في ۱۹۹۲/۱۰ : بالنسبة للأرامني المشغولة (بواصعي اليد) يجوز لجهاز مشروعات أرامني القوات المسلحة بيعها بطريق (الممارسة) طبقا للقرار الجمهوري۱۹۵۲/٤۸۳ ه

بناء (۲۰۸) م ۱۳۳ تعليمات مالية ۱۹۹۳ : عدم خضرع (جهاز مشروعات أراضى للقوات المسلحة) (لمضريبة التصرفات العقارية ۲۰۰٪) بإعتبره (هبلة علمة) .

بناد (٢٠٩) م ١٨١ تعليمات مالية ١٩٩٣ : (صندوق الجلاء القوات المسلحة) (معفى) من (الرسم النسي) .

ويلاحظ أنه إذا كان التعامل (وضع إد) وظهر من خلال التعامل بكشف التحديد الساحى المنفذ من استعارة التغيير المساحية وجود (تحفظ القوات المسلحة) وكان قد رفع بشأن وضع اليد (دعوى بثبوت ملكية) إختصم فيها (وزير الدفاع بصفته) فلا داعى للمطالبة بتقديم (موافقة وزارة الدفاع) على التعامل ما دام قد صدر الحكم في مواجتها فأصبح (مازما لها) بإعتبارها (طرفا في الخصومة) كما أنه بعد صدور الحكم فيها لصالح واضع اليد فإن عادت القرات المسلحة لرفع (دعوى ثبوت ملكية) عن ذلت الموضوع كان أمن صدر الحكم اصالحة الدفع فيه بعد قبول الدعوى لسابقة الفصل فيها إعمالاً (امبدأ حجية الأحكام وقدسيتها) خاصة بعد أن أصبح الحكم (نهائي) وذلك بعد أن إستؤنف أمام (محكمة الإستئناف المالي) وتأيد إستئنافيا) وحاز بذلك (فوة الأمر المقضى فيه) وأصبح بذلك (حجة) فيما قضى إستئنافيا) وحاز بذلك (من تقاه نفسها) حيث أن ذلك من (النظام العام) إعمالاً (المادة قدم ي من حق (فلا يجوز) بعدها قبول (دليل) ينقض هذ. الحجية والمحكمة أن تقضى بهذة الحجية (من تقاه نفسها) حيث أن ذلك من (النظام العام) إعمالاً (المادة تعرار) و من تقاه نفسها) حيث أن ذلك من (النظام العام) إعمالاً (المادة عدم الحدار) من تقاه نفسها) حيث أن ذلك من (النظام العام) إعمالاً (المادة).

إشهار التركات الشاغسرة (بنك ناصر الأجتماعي) (بيت المال) (ق ١٩٦٢/٧١ معدل بالقانون ١٩٧١/٣١ ، المواد ٣٦١–٣٦٣ تعليمات شهر ٩٣)

بنسبه ۴ ° تزول ملكية التركات الشاغرة والكائنة (بمصر) والتى يخلفها المترفى أيا كانت جنسيته (بدون وارث يرثه) إلى (الدولة) ممثلة لها فى بنك ناصر الإجتماعى (ببت المال) وذلك من تاريخ الوفاة (ماق ١٩٦٢/٧١ م فقرة ٢ ثانيا قر ٤٣/٧٧) ويقوم (بنك ناصر الأجتماعى) بحصرها وإعدادها للشهر والتسجيل (بدون رسم) (ما ق ١٩٦٢/٧١) ويترتب على ما سبق أن وصية المتوفى بدون وارث تنفذ ولو شملت (كل) التركة بدون توقف على إجازة بين المال (بنك ناصر) لأنه مستحق وليس وراث طبقام ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالوسية .

بنسله 1 7 أجراءات شهر الشركة الشاغرة : طلب من بنك ناصد يقدم المأمورية الشهر المختصة الوقع بدائرتها عقار المتوفى متضمن إسم المتوفى والمقار والتمويل ونصيب البنك منه (بلا مستندات وا يبحث فيه ملكية أو تكليف) ويكتفى فقط بتقديم إعلام وراثة خاص بالمتوفى مثبت عدم وجود ورثة ولا يطلب (سند ملكية) كما لا يطلب (شهادة تمويل أو مكلفة) كما لا يطلب (شهادة تمويل أو مكلفة) (م٣٦٣ تعليمات شهر ٩٣) . ويجب ذكر بيان التكليف الواجب النقل منه .

بنسسه ٢١٧ طريقة بحث طلب شهر التركة الشاغلة : يراجع كشف التحديد فاذا تبين المماحى على الملك ثم يراجع البحث المهندسي المعلى على كشف التحديد فاذا تبين للمأمورية من خلال البحث بمراجعها أن المقار ليس باسم المتوفى أو باسم مورثة أو أن بيانات المقار تخالف الوارد بالقواتم أو صورة الطلب قطيها إيقاف الطلب ومطالبة بنك ناصر مقدم الطلب بتعديلة وفق البيانات الحقيقية المثبته بمراجع المأمورية (مهامات عليمات شهر ٩٣) ويلاحظ أنه إذا قدم عن عقار التعامل طلب شهر وظهر (تحفظ بنك ناصر) على كشف التحديد المساحى تطالب هذه الجهة الحكومية بتقديم مستندانها خلال ٢١ يرم (طبقا للمنشور الغني ٥٥/١/ و٩٤٦/١١٤) معدل بالقانون ٥٧/٢ وأهمها نقديم إعلام وراثة يفيد عدم وجود ورثة ذلك أن من

يدعى حق عليه إثبات وإقاوة الدليل على دعواء فإذا لم يستوف المستندات يسار في إجرامات طلب شهر صاحب الشأن بعد مرور (شهر) من تاريخ وصول إخطار المأمورية لتلك الجهة الإدارية على أنه اذا إختصم البنك في دعري صحة تعاقد عقد بيع عن عقار التعامل أو دعوى ثبوت ملكية بخصوص ذلك الموضوع وصدر المكم في مراجهة البحدج به عليه فلا يازم بعد ذلك إيقاف الطاب لتقديم ما يغيد موافقة البتك على التعامل ، كما تنفذ وصية من لادين عليه ولا وارث بكل ماله (إذا ما أوسى بذلك) بدرن ترقف على موافقة بنك ناصر طبقا م ٢/٣٧ق ٢١/٧١ الخاص بالرصية ونرى قياسيا على ذلك إذا توفى شخص وترك ورثة ثم قام ورثته بشهر حق إرث مورثهم وقدموا امأمورية الشهر إعلام الوراثة المثبت اصفتهم وأحقيتهم لارثة وأنهم ورثته وقدموا لذتك سد ملكيته فلا يوقف الطلب امطالبة بنك ناصر بتقديم مستدانه ما دام أو ورثة المورث قدموا ما يثبت أحقيتهم وأن بنك ناصر (مستحق وليس وارث) والوارث بحجب المستحق وبالثالي فإن بنك ناصر ليس ذي صفة في طلب اشهار حنى الأرث المقدم من الورثة طبقاً م " ق ١٨/١٣ الخاص بالمراقمات والمعدل بالقانون ٩٦/٨١ كما أنه ليس له حق في طلب شهر التركة نظرا لوجود ورثة وكونها غير شاغرة وبأتي ترتبية العاشر والأخير في طبقات الورثة والمستحقين للميراث طبقام ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث . ونرى أنه في حالة أشهار حق إرث صد تركة المورث وقدم عنها إعلام وراثة الخاص به وبوقاته وورثته وكانوا موجودين على قيد الحياة فإنه يكون قد توافر شرط إستحقاق الميراث بالنسبة لهم طبقا للمواد ٢,١ قانون ٤٣/٧٧ الفاص بالميراث رم١ ق ٦٢/٧١ الفاص بالتركات الشاغرة ولا يستلزم الأمر المصول على موافقة بتك ناصر أو مخاطبته وإعطاءة مهلة لتقديم مستنداته ويجب السير في الأجراءات بدون هذا الإجراء العقيم . كما يجب عدم تصمين مشروع المحرر تحفظ بنك ناصر إذا ما ظهر عدم جدية الاعتراض حتى لا يتخذها بنك ناصر ذريعة وسيفا مسلطا لتهديد أصحاب الشأن والظهور بمظهر المالك للعقار (١) ويجب تعديل تطيمات الشهر العقاري والمتشور الغني

⁽۱) ويمكن كمل ولأخذ موقف في مواجهة بنك نفسر بصل دهري مستميلة إقبات حالة وأن الرارث مكم بالخارج بمد التحقق من عاراته وقه على فيد العياة ويمان عن طريق الانبابة العامة والقصابة وبمد صحور الحكم فيها ترفع دعوى عدم تمرحن أمام المحكمة الإبتدائية ونقدم فيها صورة من إقبات المالة ويختمم في الاحموريين بنك ناصر أو ترفع دعوى ثهوت ملكية وعدم تعرض عن تمثيل السير في إجراءات ثهير المنظر والشور الشاري

٨٥/١ على هذا الأساس فيما يتعلق بتحقظ بنك ناصر ، خاصرة وأن م ٥٣ مكرر ق دعلام مكرر ق بعد الأساس فيما يتعلق بتحقظ بنك ناصر ، خاصرة المحرر أى تحفظات 19٤٢/١١٤ سالفة الإشارة قد خلت من وجوب تضمين مشروع اليه أى بلاغ إلا بعد ويجب على بنك ناصر ألا يتحفظ على أى عقار حين يوجه إليه أى بلاغ إلا بعد التنتق وقد يكون هذا البلاغ كيدى أيس من وراء سوى الإنتقام ولا يجوز بأى حال إصدار التحفظ فى حالة وجود ورثة - إذا تتعدم هنا كل صفة لبنك ناصر ويضحى معها أى تصرف يصدر منه تعسفا فى إستصال الدق يحق معه المنصرر

بنسله ٢١٣ منشور في ٨٨/٥ يراعي قبول طلبات شهر القوائم الخاصة بالتركات الشاغرة التي تقدم من فروع بنك ناصر الإجتماعي في المحافظات المختلفة والمعتمدة بأختام هذه الفروع وعدم المطالبة بإعادة إعتمادها بخاتم شعار الدولة على أن تعتمد هذه القوائم بشعار الدولة عند تقديمها للقيد كمشروعات للمحررات بعد نسخها على الورق الأزرق المدموغ والتوقيع عليها من الموظف المختص بالبنك .

بنسساء ٢١٤ أحكام محكمة النقض في التركات الشاغرة :

- (١) طعن ٢٦٢/٥٥ ق جلسة ٩٩٥/٦/٣ : (أيلولة التركات الشاغرة إلى الدولة . شرطها: تحقق بيت المال من تخلفها عن غير وارث المادنين ٤٠٠٥/١٩٦٧) .
- (٢) طعن ١/٢١ ق جلسة ١٩٣٢/٥/٢٦ : بيت المال وإن عد مستحق للتركات التي لا مستحق لها فإنه لا يعتبر وارثا في نظر الشارع ولذلك فهو لا يصلح (خصما في دعوي الرواثة).
- (٣) إذا كان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الثاني بصفته (وزير المالية) إختصم وبنك ناصر الإجتماعي (المطعون عليه الثالث) بإعتبارهما يمثلان (بيت المال) لوفاه المستأجر الأصلي دون وارث ، وطلب المطعون عليه الثاني بصفته إخراجة من الدعوي لأنه لايمثل ببيت المال ، وكان (بنك ناصر الإجماعي) هو المممثل القانوني له ، فإن الدفع المبدي من المطعون عليه الثاني بصفته بعدم قبول الطعن إستنادا إلي أنه ليس خصما حقيقيا في النزاع يكون في محلة . (طعن ١٩٠٧ / / ٤ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤) .
- (٤) أوجب المشرع في م٤ من قرار رئيس الجمهورية بالقانون ١٩٦٢/٧١ بشأن التركات الشاغرة التي تتخلف عن المتوفين من غير وارث ، علي الإدارة العامة لبيت المال إتخاذ الإجراءات اللازمة التحفظ على الأموال الظاهرة للمتوفي ، وأن تقوم

على وجه الإستعجال بإجراء التحريات الإنارية التثبيت من صحة البلاغ عن الوفاه ، فإذًا ظهر من هذه التحريات أن البلاغ (غير صحيح) (ألغيت) إجرامات النحفظ على أموال التركة ، وإذا ثبتت صحته أصدرت بيأنا باسم المتوفي من غير وارث ظاهر يجب نشره (مرتين) في صحيفتين يومينين (واسعني الإنتشار) على أن تممني بين النشرة الأولى والنشرة الثانية مدة لا تزيد على ٥ خمسة أيام ، كما أوجب في المادة السادسة منه على اللجنة المشكلة لحصر التركات الشاغرة وجردها أن تخطر ه قلصل الدولة التي يتنمي إليها المتوفي لحضور عمليتي المصر والجرده. لما كان ذلك وكان مؤدي هذين النصين أن المشرع أحاط أيلولة هذه التركات إلى الدولة بضمانات ترفع العنت والإرهاق عن عانق الورثة غير الظاهرين، فإشترط لذلك أن تكون التركة شاغرة بمعني ؟ أن تكون مخلفة عن متوف من غير وارث ، وإستازم لإعتبارها كذلك إتباع الإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٢،٤ سالفتي الإشارة وكانت محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوي وتقدير الأدلة فيها - قد إستخاصت من المستندات المقدمة لها أن الطاعن لم يقم بناك الإجراءات، وأن هذاك ورثة ظاهرين المتوفى صدر اصالحهم ، حكم في الدعوي رقم ٥٨٤٩ / ١٩٦٦ مستعجل إسكندرية قضى بطرد المطعون عليه من عقار النزاع ورتب على ذلك أن الطاعن عجز عن إثبات أن التركة شاغرة وبالتالي ليس ثمة حق على العقار موضوع النزاع ، فإن هذا النص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا في تقدير محكمة الموضوع الأدلة وهو مالا يجوز أثارته أمام محكمة النقض (طعن ٢٦٧ / ٥٥ جاسة . (15AY/7/T

ه - إن المقرر في قساء هذه المحكمة إن إنكار الرراثة الذي يستدعى صدور حكم على خلاف الإعلام الشرعى يجب أن يصدر من وارث حقيقى صد آخر يدعى الوراثة (وبنك ناصر الإجتماعى) لا يعتبر وارثاً بهذا السخى وإنما تؤول إليه التركة على أنها من الصوائع التي لا يعرف لها مالك أما نكان ذلك وكان أمحكمة اللقشن أن ترد الحكم لاسيابه الصحيحة طالما أنه انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون وكانت دعوى المطاعن هي إمطال الاعلام الشرعى فيما ورد به فن أن المطمون صدد ليس زرجاً المتوفاة الملاقه لها قبله وكان البنك الطاعن غير وارث لها ، فإنه لا يجوز له أن يطلب الحكم ببطلان ذلك الاعلام ويكون النمى على الحكم المطمون

(الطعن رقم ٥٩ اسنة ٥٩ ق «أحوال شخصية» جاسة ٢٧/٢/ ١٩٩٠ لم ينشر بعد)

بنيد ٢١٥ : التحفظات على بعض العقارات (أملاك مستردة) :

يقدم طلب لجهة الأملاك المستردة (ببيان خمنوع عقار التعامل لها من عدمه) يرفق ممه الآتي :

١ - خريطة مساحية رقم كذا مقياس رقم (١ ١٠٠٠) .

٢ – العقد المسحل سند الملكمة .

٣ - (شهادة عقارية) من قسم الشهادات المقارية بمكتب الشهر .

٤ -- صور رسمية من اقرار رسمى (بشطب حق الامتياز) .

مشـــــروع الحـــــرر (العقد النهاش المنسوخ على الورق الأزرق المدموغ) (الداد ٤٨٧ - ٤٤٥ تعلمات شدر ٩٣)

بنسسا ٢١٦ أحكام وقواعد تحريره :

 (١) يجب كتابة (مشروع المحرر) علي الررق الازرق المدموغ (ويباع بمكاتب وماموريات الشهر المقاري بسعر خمسة جنيهات الورقة) .

كما يجب كتابه اعلام الوراثه (في حالة شهر حق الارث علي الورق الأزرق المدموغ طبقا للمنشور الفني ١٩٩١/٨) ويلحق ولايرفق باعتباره ورقه من اوراق مشروع المحرر .

- (۲) يجب كتابه مشروع المحرر بالحبر الأسود لكي يظهر بوضوح عند التصوير –
 ويجوز كتابه مشروع المحرر علي الآلة الكاتبة أو الآله بالكهرباء بشرط أن
 يكون المداد أسود (طبقا للمنشور الغني رقم ١٩٨٨/١٨٥)
 - (٣) كما يجب كتابة مشروع المحرر (باللغة العربية) طبقا م ١ ق١٥٠ / ١٩٥٨ الخاص باستعمال اللغة العربية في المحررات ومكاتبات الدولة و العقود (١).
 - (٤) بعد انتهاء عماية المراجعة بالمأمورية ومرحلة المشروعات يجب ختم المشروع
 بخاتم المشروع (صالح للشهر) مع اعتماده من العضو الغني المختص .

⁽١) وإذا كانت الوثائق ممرر وبالله أجنبية رجب أن ترفق ترجمتها العربية .

- (٥) اذا كان موضوعه عقد (بيع) وكان قيمته خمسة الاف جنيه فاكثر يازم توقيعه من محام مقيد على الأقل أمام المحاكم الابتدائيه والتصديق على توقيعه من نقابة المحامين أما عقود الرهن الرسمي أو تعديلها وكذا عقود تأسيس شركة المساهمة فتوقع من محام مقيد أمام الإستئناف العالي طبقا للمن م ٢/٣٤ق ٢/٣٨ الخاص بالمحاماه (ح٤٨٧ تطيمات شهر ٩٣) ويستثنى من توقيع محام على مشروع المحرر نلك الخاصة (بالأحكام)ه
 - (٢) يجب تضمين مشروع المحرر بند بإقرار بالمقوق المينيه الاصلية والتبعية (١) والتبعية (١) (م ٢٠ تطيمات شهر ٩٣) .
- (٧) الذاكد من توقيع جميع اطراف المحرر بالعقد الذهائي على (مشروع المحرر)
 (فني ١٩٤٧/١٦٤١) •
- (^) تصمين مشروع المحرر اقرار الكسب غير المشروع ويخصع له موظفوا الحكومة والقطاع العام ق ٢٩٩٠/١ ١٩٩٧ (فني ٢ ، ٢٠١١ / ٢٠ ١٧) .
- (٩) تضمين مشروع المحرر بند بأن المتعاقدين غير معنوعين من التصرف (٩) نضمين مشروع المحرد بند بأن
- (١٠) نصمين مشروع المحرر اقرار بمطابقة الرصف والمشتملات الطبيعة تعت مسئوليته (فني ٢٥/١٥) ه
 - (١١) تتبيع صفحات مشروع المحرر وترقيمها وذكر رقم المشروع واسم القسم التابع له
- (۱۲) عدم تصمین مشروعات المحررات تعفظات بإنذارات أو دعاري (طبقا لنص م ٤٨٦ تطیمات شهر ۱۳) وزری: صحة ذاك إذا اثبت عدم جدینها .

طرق تحرير مشروع المحود يد

(۱) إذا كان عرقي بحرر على الورق الأزرق المدموغ بحد حصول طلب الشهر على (مقبول للشهر) الشهر على (مقبول للشهر) الشهر على الشهر على (مقبول للشهر) وبعد ذلك يسدد رسوم الشهر ثم يصدق على توقيع أطراقه بمكاتب التوثيق أو فروعها ثم يقدم المكرتارية قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر لإعطاؤه رقم بدفتر

 ⁽١) واطل النشور الفني ١٩٩١/٤ : حيث أورد عدم ضروره ذكر وجرد (المقرق المينيه التبعيه)
 (بمثروع السعر) إذامشي علي قيدها أكثر من عشر سنرات دين تجديد بعد سقوط القيد (من بلب توسير تسجال وشهر المحررات علي المواطنين) .

الإيصالات وقيد بدفتر الحركة والأسبقية ثم تسليمه للعضو للفني المراجع لمراجعته فإذا كان مستوفيا قيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بعد التأشير عليه (يرافيج ويشهر) .

- (٧) إذا كان رسميا : يحرر الطلب العاصل علي مقبول الشهر علي الارق الأبيض المسطر ذي الهامشين من أصل + صورتين ويقدم المأمورية الشهر المراجعته ثم التأشير عليه (بصالح الشهر) ويعد ذلك يسدد رسوم الشهر ثم يوقع عليه أمام مؤق العقود الرسمية بمكتب التوثيق أو فروعه ويعطي صورة رسمية بعد التوثيق محرره على الورق الأزرق المدموخ لتقديمة اسكرتارية قسم المراجعة القنية بمكتب الشهر ليسلم المراجع الفنى المختص المراجعته فإذا كان مستوفيا قيد بدفتر شهر المحرارات العرفية والرسمية بعد التأشير عليه (پررجع ويشهر) .
- (۱) <u>منشور فنى ١٦٤١ / ١٩٤٧ : ضرور</u>ة توقيع (جميع)المتعاقدين على مشروع المحرر قبل تسجيله .
- (٢) منشور فني ١٠ / ١٩٤٩ / فقرة ٣: يكني التصديق علي توقيع (أحد)
 الورثة (كمتر) بشهر حق الأرث علي مشروع المحرر العاصل علي (صالح الشهر) وعادة يكون (مثلح طلب شهر حق الأرث).
 - (۳) اذا لم ينقدم صاحب الشأن لاستلام المشروع خلال ۳ يوم من التأشير عليه (بصالح الشهر) يرسا: المحل إقامته بخطاب موصى عليه مصحوب بطم الوصول (م٤٨٩ تعليمات شهر ٩٣).
 - (٤) يؤشر على المشروعات (بصالح المشهر) وفقاً لأسبقية تقديمها ويتم التأشير في خلال مدة لا تزيد عن (٣يرم) من تاريخ قيدها (٩٨٥ تطيمات شهر ٩٣).
 - (٥) طريقة التأشير على مشروع المحرر (يصالح للشهر) :

 (روجع دختم بمعرفتی) وإسم العضو الفنی المختص وترقیعه ثم تختم بخاتم (صالح الشهر) ویذکر علی کل صفحة من صفحات مشروع المحرر رقم وسنة فیده بدفتر مشروعات المحررات مقرونه بعبارة (تابع) مع ترقیع العضو الفنی المختص ویؤشر بخاتم (صالح الشهر) مرتین فی آخر المحرر مرة فی أول السطر ومرة فی أخرة (م٤٠٤ تعلیمات شهر ١٣).

 ب مالنصية المرفقات الصور: يؤشر عليها بعبارة تابع المشروع (رقمة وسنته) رفنه (مالع الشهر) رتوقيع العمار الذي المفتص رناريخ توقيه (ما ٤٩ تطيات شهر ٩٣).

مدى حجية مشروع المحرر المختوم بصالح للشهر في نقل الملكية : قالت محكمة النقس في الطمن ١٩٨٨/٦/٣ وقد الى محكمة النقس في الطمن ١٩٨٨/٦/٣ وقد الله الشهر الى مأمورية الشهر العقارى وختمه بخاتم (الصلاحية للشهر) (أجواء شهيدى) لا يحلى الاسجيل) .

بنسد ٢١٧ فهسمارس الممنوعين من التصرف وضمرورة الرجموع اليهما قبل التأشيم على مشمروع المحمر (بصمالح للشهر)

فني 1947/87 : يكون المنع من التمسرف (بقرار من المدعى العام الاشتراكي أو النائب العام أو ادارة الكسب غير المشروع أما بالنسبة للأوامر المسادرة من النائب العام قبل صدور حكم المحكمة الدستورية الطوا في القسنية ١٩/٢٠ ق دستورية جلسة ٥/١٠/١٠ من النائب العام بتحديد عن النصرف شهادة من النائب العام بتحديد عقوة ومركزة القانوني .

م ٣٩٤ تعليمات ضهر ٣٩ : يعد (فهرس البجدى) فى كل مكتب ومأمورية شهر وفى كل مكتب وفرع توثيق تدون فيه اسماء الاشخاص (الخاصعين) لأحكام (الحراسة) من واقع (الكتب الدورية) التى تصدرها المصلحة كما ينقذ فى الفهرس المرارات الخاصة (برفع الحراسة) قرين الاسماء التى تشملها هذه القرارات (فني//١٩٨١) .

م ٣٩٤ / ٢ تعليمات شهر ٩٣ : وتسند أعمال الفيد في تلك الفهارس الى أحد الموظفين الكتابيين - ويتولى أحد الاعصاء الغنيين مراجعتها والتوقيع على الكتب الدورية المشار اليها بما يفيد تنفيذها بالفهارس (فني ٣/١٩٧٠) . م ٣/٣٩٤ تطيمات شهر ٩٣ : يرجع الى هذه الفهارس قبل التأشير على مشروع المحرر بصائح الشهر والتأشير على مشروع المحرر بصائح الشهر والتأشير عليه كتابة بأن (المتعاقدين غير ممنوعين من التصرف حسب فهارس المأمورية) وذلك بعد مراجعة الاسماء الواردة بالفهارس والتأكد من عدم خضوع الاطراف المتعاقدين مع التوقيع على ذلك من الموظف المختص (قني ١٩٨١/٧) .

منشور فتى 1997/22 :

يراعى عند بحث المأموريات لطلبات الشهر تضمين اخطارات القبول ومشروعات المحررات (بند) حقوق الغير المقررة على العقار محل التعامل ، وتعليه صحف الدعاوى المشهرة من حيث الموضوع والمحل والأطراف ورقم وتاريخ الطلب والمشروع ورقم وتاريخ شهر هذه الدعاوى ، وذلك صبطاً للأسبقيات عند التزاحم وحفظاً للمراكز القانونية الناشئة عن ذلك .

بند 218 بدل فاقد مشروع الحرر في حالة ضياعة أو فقده :

ملف ۱۹۸۲/۲۲ أسيـوط (تفـتيش مـالي وإدارى رقم ۱۳٤٤١ بتـاريخ ۱۹۸۸/۱۲/۱)

إجراءاته:

- (١) يكتب علي مشروع المحرر بخط واضح عبارة (بدل فاقد) ويعتمد من
 رئيس المأمورية ويذنم بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية .
- (٢) إعادة توقيع الأطراف من جديد علي المحرر بمحضر تصديق جديد يصدد
 رسمه (باتسين ومشترين) . (منشور فني رقم ١٩٩٦/١٥) .
- (٣) شهادة بسداد الرسم الأصلي وضريبة التصرفات وتضمين الرسم بالمحرر وإعتماده.
- (٤) شهادة من محضر التصديق السابق الذي تم في المحرر المفقرد ، إلي جانب
 إعادة التصديق علي التوقيع بمحضر تصديق جديد (باتمين ومشترين) .
- (٥) إفادة المأمورية عما إذا كان الطلب الحالي (مطابق) للطلب السابق بعد الرجوع إلى كشف التحديد وبيانات أصل الطلب السابق المودع والمحفوظ

- (بأوشيف المأمورية) المتأكد من عدم حدوث تغيير في البيانات .
- (٦) بعد ورود إفادة المأمورية المختصة يعاد مشروع المحرر القسم المالي
 (المراجعة) .
 - (٧) يطبق ما سبق على (الحالات المماثلة).

كتاب إدارة الشهر رقم ٢٥٦٤ بتاريخ ١٩٦٥/٨/٢٨ :-

إن صنياع العقد المصدق على توقيعات الأطراف فيه لا يكفي كدليل نقديم شهادة من دفتر التصديق على التوقيعات بحصوله ولا تصح (كبديل) التوقيع ومكمل ، بل يلزم توقيع أطراف العقد (من جديد) على مشروع المحرر بدل الفاقد في حالة تراضيهما ، أواللجوء إلى القصاء للحصول على حكم نهائي بصحة التعاقد إستادا إلى تلك الشهادة أو دفتر التصديق على التوقيعات .

وقد أصدرت مصلحة الشهر العقاري المنشور الغني 1997/ (بحظر) شهر مشروعات المحررات (بدل الفاقد) بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر بدون التصديق علي توقيعات أصحاب الشأن فيها لأنه إجراء صوروي وجوهري وعماد عملية شهر المحرر الذي يرتب آثاره ويلزم تحققه وعدم التحلل منه وإلا وقع الإضطراب في نشأه الحقوق والإلتزامات التي تتضمنها هذه المحررات وأثبات لحصول التصرف بشروطه وينوده وأنه بعد الشهر سيصبح حجة عليهم فيما تضمنه من أحكام . ويلاحظ علي هذا المنشورأنه لم يتعرض لحالة وقاه من وقع علي مشروع المحرر المفقود وحكم تلك الحالة وقري أنه في هذه الحالة تستخرج شهادة من محضر التصديق (١) و يرفع بشأنها دعوي صحة تعاقد يختصم فيها ورثة ذلك المتوفى والحصول على حكم نهائى في مواجهتهم وتسجيله .

منشور فنى 1907/7 / بند ٣ : - العقد الرسمى الحاصل على صالح الشهر لايجوز تعديل أى بيان أو بندفيه بعد توثيقة حتى لو إعتمد التعديل بخاتم صالح الشهر مهما كان السبب .

⁽۱) ذلك أن الشهادة تكون لها حجية في حدود ما ورد بها بإعتبارها ورقة رسمية طبقا م ۱۰/۱۳ ق ۲۰/۱۵ لفناس بالإثبات وأنظر (السلمن ۲۰۵۷ / ۲۵ ق جلسة ۱۹۲۱/۱/۱۲) ، و(الطمن ۱۰/۲۷ ق جلسة ۲/۲۰/۱۷۶) . وأنظر (المفتروان الفنيان ۱۹۵۲/۱۲)

بنسند ۲۱۹ قباتون الكسب غير المشروع رقسم ۱۹۷۵/۹۲ (۱) م ۲۱۵ تعليمات شهر ۱۹۹۳ : م۲۶۵ تعليمات شهر ۱۹۹۳ المنشورات الفنيسة أرقـام ، ۲۱، ۲۷ لسنة ۲۷/۷۱ (۱۹۷۷/۲۰، ۹۹۹۰۱

مادة ٦١٥ تعليمات شهر ٦٩٩٣ :

نقوم مكاتب الشهر العقارى باعداد (كشوف) من واقع (المحررات المشهرة) في (نهاية كل شهر) عند كل (تعامل) يكون أحد اطرافة من (العاملين بالحكومة أو القطاع العام) أو من باقى الفئات الأخرى الخاصعة لأحكام القانون رقم ١٩٧٥/١٩٧٦ بشأن الكسب غير المشرع والمبين (بالمادة الأولى منه) . وكذلك (تسجيلات أزواج هؤلاء الخاصعين واولادهم القصر) على أن يكون البيان فاصرا على كل تعامل يتضمن (مقابل مادياً) بصيف جديدا الى الذمة العالمية للخاصع مثل (البيع والرهن والاختصاص) على أن توضح بالكشوف جميع البيانات الجوهرية للتعامل (اطرف التعامل والعقابل) .

مع تضمين مشروعات المحررات بندأ يفيد خصوع المتعامل من عدمة لقانون الكسب غير المشروع - والصفة والمهنة وجهة العمل وعنوانة (فني ١١,١ السنة ٢٧، الاكر، ٧٧/٧ ، ١٩٩٠/٦) .

ونرسل هذه الكشوف الى (ادارة الكسب غير المشروع ومقرها (القاهرة ٥ شارع سيد درويش) .

م ۲۶۶ تعلیمات توثیق ۲۹۹۳ :

يجب على مكانب التوثيق وفروعها (أخطار) ادارة الكسب غير المشروع عن حالات التصرف في (المنقول الذي تزيد قيعة على الف جدية) وذلك عن طريق اعداد كشوف في نهاية كل شهر من واقع (المحررات الموثقة أو دفاتر التصديق على التوقيعات أو أثبات التاريخ)وذلك بالنسبة لكل تعامل يكون أحد أطرافة من المخاطبين بأحكام قانون الكسب غير المشروع رقم ١٩٧٥/٦٢ ، ١٩٧٥ (فني ١٩٧٧/١٧).

ولا يسرى ذلك على (السيارات) (بكافة انواعها) حيث تتولى (ادارة واقلام العرور) الاخطار عنها .

⁽١) منشور بالجريدة الرسمية الحد٣ بتاريخ ٢١/٧/٧١١

قرار ٨٩٨ لسنة ١٩٩٤ بتعليل اللائحة التنفيلية لقانون(١٠)

الضرائب على الدخل ١٩٨١/١٥٧ ممثل بقانون الضربية الموحنة ١٩٩٤/١٨٧ مادة ١٠ منه (١)

على كل من يتقدم الى أى من مأمرريات أو مكاتب الشهر المقارى بطلب شهر (أى) تصرف من التصرفات الخاصعة لحكم العادة (٢٧) من القانون أن يحرر (النموذج رقم ٣٨ ضريبة موحدة) وذلك عند تقديم طلب الشهر وفى حالة تعدد أشخاص المتصرفين أو المقررين (لحق الانتفاع) أو المؤجرين يلتزم كل منهم بتقديم نموذج مستقل حتى ولو (جمعهم عقد واحد) .

وتقوم مأ موريات ومكانب الشهر العقارى (عند) شهر المحرر بمراجعة بيان (الدموذج (٣٨) ضريبة موحدة) سالف الذكر واثبات قيمة الضريبة المحصلة ورقم وتاريخ شهر المحرر على كل نموذج على حدة وارسالة الى (مصلحة الشهر العقارى والتوثيق) التى تقوم بدورها بارسالة الى (الادارة المركزية للحصر والاقرارات بمصلحة الضرائب) .

وتستثنى من التصرفات الخاصعة لهذه الصريبة و تصرفات الوارث في العقارات الآيلة من مررثة (بحالاتها) عند العيراث (طبقا م ٢٧ ق ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالصريبة العرددة).

كما لا يطالب به في الدعاوى والانذارات والتنبيهات لأنها محض أجراطت وليست نصرفات :

ويلاحظ أنه بصدور قانون ٣٦/٢٣٦ ونصه على تقدير الشهر المقارى لحضريية النصرفات العقارية ٥ر٢٪ دون تحصيلها واخطار مأمورية الضرائب المختصة لتحصيلها خلال ٣٠ يوم من شهر المحرر - لا داعى للمطالبة بتقديم ذلك المستند وايقاف طلب الشهر أو اسبقية طلب الشهر من اجله .

⁽۱) منشور بالجريدة ارسمية العد ٢٨٧ تايع مناع بالمنشور العالى ٥/١٩٩٥ ١٩٩٤/١٢/٦٨

إخطار عن تصرفات في عقارات السيد / رئيس الإدارة لمركزية للحصر والإقرارات (مصلحة العبرائب)

تنفيذا للمادة (١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٧ اسنة ١٩٨١ وتعديلاته نتشرف بأن ترسل رفق هذا النموذج رقم ٣٨ ضريبة موحدة بعد مراجمه الهيانات الراردة به على السندات المقدمة .

> وتقضلوا بقبول فاتق الاحترام تعزيزا في / / ١٩

أمين مأمورية مكتب توثيق

(نموذج رقم ۳۸ منربیة موحدة)

إقسرار عن التصسرفات العقسارية (1)

١ . بيانات من النفسريف (٧) أو من يقرر حق الطاح أو من يوجر حقارا لندة تزيد على خبسين ،

المهدة أوالنشاط	محلالاهامة	الأسم ثلاثوا				

٧ – بيانات الطّار:

وتم وتاريخ الصبيل	شن فييج		مرقمالطار	المسة المتصرف فيها ومسلمتها	م بنا ما المال		
	مهنوه	فويق		خيها ومسلمتها	, ,		

ملاحظات	نوعالصوت	رض وتاريخ التــجول	شن اليس قراق جليه	ومستب العقار وموقعة	ليم البلسرت اليه خلاقيا وعتراته وسيفته أو تشاطة
\$11 15 0 1-01-0-1000-100-10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1					************************
M - F F F					***************************************

بیانات آخری جن الطار فحصرف فیه تدرج (فاکان مورونا ولم بیور علیه (منافات براسلة الوارث (۳)

الكيسة الإرجارية رائت المسريات	القيمة الأيجارية هند العيرات	تاريخانيات	مكان الرفاة	اسم فسررت كالثقيا
••••••				
				I

توقيع المتصرف نحريرا في / / ١٩

٥. بيانات عن الضريبة المحصلة (تَعدُّ بمعرفةِ الجهة التي قامت بتحصيل الرسم والضريبة .. (ختدُ

مأمورية /مكتب الشهر الحارى تاريخ السداد رقيم قيمة ألسداد تعريراً في / / ١٩

روجم أمين مكتب الشهر العقاري

⁽١) يقدم الإقرار من المتصرف إلى مأمورية أو مكتب الشهر المقاري عند تقديم طاب تسجيل المحرر عن التصرفات في المقارات المبنية الأرامني دلخل كردون المدينة سواء انصب عليها بحائتها أو بعد إقامة. منشآت عليها وسواء شمل التصرف العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية أو غيرها سواء كانت إقامة المنشآت على أرض مماركة الممول أو غيره ويحبر نصرفا خاصها للضريبة تقرير حق اتتفاع على المقار أو تأجيره امدة تزيد على خسين عاما .

⁽٢) يحرر نموذج مستقل بمعرفة كل متصرف أو مقرر حق اتتفاع أو مؤجر في حالة تخدهم في الحرر الراحد،

⁽٣) تستثنى من النصر فأت الخاصعة لهذ النربية تصر فأت الوارث في الفارات الأباة إليه من مروثة إلى النواك.

and a langle	1	فلطوان رقم				لسم المعول :	الطران رغم	وكالمتاء	حدق بعلا بونانه أفلام كناب السعاكم (مع شعلب الجدول الاخر)		كاريخ جزئى إيتنائي ستتناف لتعن اللاسة المبلغ المعصل				_	
·							3	5	م کتاب گسازتم	3	يدائي ستدا			+		تعريرا فو
	- Te 14-7	1				رقم ألملك المتريس	ı	النأمورية ألتى يتبعها العمول	(1)	ارق	الغض ا			+		تعريرا في / / ١١
	.\$	2	يهان بالمحمل	من الساد	انان مار عربا	3	717	المما	يا الأخر)	3	la i	3		+	Ι	٦
		1	رئين عماب ما	: المعامين في ا	مي (مازس /يوليو /سيتميز / ديسميز		ı		جدول وملا		المعمل	3		1		الرظف المغتص
			بهان بالمحصل نحث هماب متريبة البهن غير الدمارية	من السادة المعامين في الثلاثة شهور المتهوة	- 1				بولالته مأسرريات ألقه		ال من					2
نموذج رقد		777	404		1		رقم البطاقة المنزيبوة		جدول بيلاً بولالك مأموريات الشهر المقاري (مع شطب الجدول الأخر)	معررات	بيسان المحسسرر					رئيس جهة لعمل
نموذج رقم المصرائل	H	14		-			lain Hy	F			3					3
											الملخ المعمل	4		+		
									- 14	25 -						

قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى والمرحلة الثالثة النهائية للشهر (مرحلة الأسبقيات)

إختصاص قسم المراجعة

يخنص طبق م ٦ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر المقارى محل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ بمراجعة مشروعات المحررات أيا كان الطريق الذي يراد أتمام الشهر به .

بنسلد ٢٢١ ويقدم المشروع لسكرتارية قسم المراجعة وفقا لشروط أولية هي :

- (١) أن يكرن الطلب فائم قانونا ، أى لم يسقط بفوات مدة سنة على تاريخ نقديم طلب الشهر لمأمورية الشهر العقارى المختصة) أو خلال السنة التالية في حالة أمتداد طلب الشهر .
- (۲) سداد الرسم النمبي وضريبة التصرفات المقارية إذا كان المحرر منضمناً ترصفا خاضعاً لها وغير معفى بموجب قوانين وذلك بعد حصول مشروع المحرر على صنائح الشهر ويستثنى من شرط (الصلاحية الشهر) الشهر بطريق الأبداع والتأشير الهامشي عدا حالة الشطبالكلي الرهن كما يستثنى أيضاً الشهر بطريق الشهر المؤقت .
- (٣) أن يكون معتمد من محام مقيد أمام المحاكم الأبتدائية على الأقل ومصدق على توقيعة من نقابة المحامين فى حالة تضمن المحرر تصرف قيمته خمسة آلاف جنيه فأكثر ويستثنى من ذلك (الأحكام النهائية) .
- (3) التصديق على توقيع أطراف المحرر (ويستثنى من ذلك الدعاوى والأندارات وقواتم القيد أو تجديدها وتنبية نزع الملكية الغ (أو توثيقها إذا كان المحرر من المحررات التى يتجللب لأجرائها الرسمية أو رغب أطرافها فى توثيقها رسمياً) وهذه المرحلة هى المرحلة الثااثة والنهائية لأجراءات الشهر وتسمى بمرحلة (الأسبقيات) والتى تسبقها (مرحلة طلبات الشهر) ثم (مرحلة مشروعات المحرر) وفيها يراجع مشروع المحرر من العضو الغنى المراجع فنيا وماليا ويراجع بدفتر الطلبات المتعارضة . ثم يقيد بدفتر الشهر المحررات العرفية والرسمية بعد الترفيع على محرر المشروع من العضو الفنى المراجع بكلمة (روجع ويشهر) وكذا على شميز

المحرر أى ملخصة) بعد ذلك يعتمد من الأمين العماعد المشرف على قسم العراجمة الغنية ثم يختم العربي الخاص برقم وتاريخ الشهر وخاتم شعار الدولة الخامس بمكتب الشهر وخاتم العلك إذا كان المحرر من التصرفات الناقلة التكليف .

بنسماد ٢٢٣ أهمية المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى :

منرورية للاقة والحيطة في تسجيل المقود وسلامة الحقوق العثبته لها بعد حصول مشروع المحرر على (صالح الشهر) من العلمورية المختصة ذلك إنه قد يطرأ بعد ذلك سبب ملنع الشهر كصدور قانون بعلم التصرف ، أو معنى سنة على تاريخ تقديم طلب الشهر المأمورية وقيد بدفتر أسبقية طلبات الشهر وهي مدة نقادم مسقط وفي هذه الحلة يلزم تجديد الطلب أمام العأمورية الصختصة من جديد أو قد يكون المحرر غير مستكمل لترقيمات جميع أطرافة أو قد يكون هناك خطأ في نقدير رسوم الشهر أو نقص في الرسوم يستوجب إستكمال باقيها أو قد يكون هناك ببان يلزم إستكمال باقيها أو قد يكون هناك ببان يلزم إستكمال باقيها أو قد يكون هناك ببان يلزم إستكمال باقيها أو قد يكون هناك المحررات

غما بثي المحلات بقسم المراجعة الغنية بمكتب الشهرج

¹ ـ يغر الأ<u>سبقة والمركة</u>: لقيد الأسبقيات التي ترد المراجعة الفنية من المأسرريات) بعد حصولها على مساولها على مساولها المراجعة الشهر مساد النوسم والتوقيع على مشروح المحرر من أطرافة مع ملاحظة أن قيد أسبقية الشهر رصف المساولة المساولة الشهر رصف المساولة المساولة

٧. عقر الاسيقيات المتمارينية وليوقريقة: بعد بحث أسبقية صحرر الشهر وإستيفاه جميع بينانت مشروع الصحرر يقيم المصنو القني بالتحقق من عدم رجود تعارض أو طابات فائدة عن نفى عقار التعامل فإذا تبديل له عدم بجود ذلك أشر على مشروع الصحرر وعلى الأسبقية (ملخص الصدر) يعبارة (روجع ويشير) ويوقع مقترن بتاريخ الشهر الماريخ تحيل أسبقية مشروع الصحرر بوشر عليها أو بدخرلها مستوله إن التطاب الامر إستيفاه بعض البيانات) ونجم جميع الأسبقيات التى يوشر عليها بالشهر في نهاية الورم عليها المستولة اللهم ويقد بنفذر مغير المحررات العرفية الرسمية حسب تعلمل فيدها في دفتر دفتر الأسبقيات المرتبة الشهرة) بعد إستيفاتها من الأمورزية الشهرة المترتبة الشهرة) بعد إستيفاتها من طابقية والمنتصد المستقبة والمستقبة والمست

٣. دفتر شير المحررات المرفق الرسيق : بوسلى فيه رقم مساسل لقيد المحررات الشهرة حسب أنجتيها أن قيدها بدفتر الأسيتوة والمركة بشم الدراجمة الفئية ويتم يدفتر الشهر فيد جميع المحررات الشهرة أيا كان طريق الشهر ، عنا طريق الالشهر الهاشمى) الذي يفرد أن الأسيتوات محرراته دفتر خاص بسمى (يفتر مقال التعديد) وهو دفتر مماثل ادفتر شهر المحررات العرفية والرسية .

بنسسه ٢٢٣ : أجراءات مرحلة اسبقيات الشهر بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر:

يقدم مشروع المحرر (الصالح الشهر) بعد سداد رسرمة والترقيع عليه من أطرافة أمام موثق الشهر العقارى - الى سكرتارية قسم المراجعة الفنية حيث يقوم الموظف المختص (بقسم السكرتارية) بقيد المشروع بعد التحقق من سداد الرسوم وصلاحية الشهر وتوقيع الاطراف وعهم مرور مدة السلة اللازمة القيام الطلب قانونا والتى يسقط بعدها ، يقوم بعدها بقيدة (بدفتر ايسال استلام مشروعات المحرر) ويعطى لها رقم مسلس (آسبقيات) ويسلم صاحب الشأن صورة من ليسال الاستلام ويرفق صورة اخرى بمشروع المحرر ثم يقوم بعد ذلك بتسليم الاسبقيات المحضاء الفنيون المراجعين بعد قيدها (بدفتر الاسبقية والحركة) ويختص كل عضو فنى مراجع بعدد من الأسبقيات حسب رقمها المعهد اليه بهذا الرقم وهذه الارقام تبدأ من الصفر حتى الرقم 9 .

بنسسة ٢٧٤ : أختصاصات العضو الفني المراجع بقسم المراجعة الفنية :

(١) يقول العضو الفنى المراجع (بعد استلامة لمقرره اليومى من الاسبقيات) بالتأكد من حصول مشروع المحرر على خانم (سالح الشهر) اذا كان من المحررات الني نمر على مأموريات الشهر (بمرحلتي الطلب والمشروع)، والتأكد من عدم سقوط

ولكنه يختص فقط بشهر المبتوات الطابات الفضمة لاجراه التأشير الهامشى على (هامش الصحورات المشهرة) المحفوظة بأرشيف دفتر خانة مكتب الشهر ويقوم قسم العراجمة الفنية بأخطار العأموريات بمطات تنفيز التأشير الهامشى والمحررات المشهرة مرا؛ كل عشرة أيام برائع ثلاث مرات شهرياً بموجب استمارة ١٥ عقارى (فنى ١٠/١٠) و(م11 تطيمات شهر ٩٣) .

ع. يغتر تصميح أخطاء يغتر شهر الصدرات العرفية والرسبية (فني ١٩٦٥/١٧) وهو قاصر على الاخطاء العادية فضا عنه وقد قط في الاخطاء العادية في المادية فضا في العادية في المادية فضا في العادية والمادية عنه القاء شهر المحروات بعرجب دفتر تصحيح الاخطاء مهما كانت الاسباب والاخطاء العادية هي تلك التي تتصب على البيانات العدرية بدفتر الشهر (كالمضاأ في أسم المنطقين أو بيانات العشرار أو العشرار أوم الشهر (كالمضاة المناس) ما امن الالتحة التنفيذية و 191/118 المناس بنظيم الشهر ويتم التصديح بمعرفة امين مكتب الشهر أر من يدينة (م 29 من تطيعات شهر 97).

 <u>. نشر الإخطاء الميسمة</u>: لقيد الإخطاء الكبيرة البيسام التي تقع من المعنو الفني بالمأموريات بوتجمع كل فترة لعمل (كتاب دوري) يذاع على المأموريات الثلاثي هذه الإخطاء ومزاعاة عدم تكوارها مستقبلا.
 دفتر قد استفات طفات الثاقير الماسش.

٧ ـ دفتر فيد لسيقيات طفيات الشهر السافت .

العالم بفوات مدة السنة على قيدة (بدفتر اسبقية طلبانة الشهر) بمأمورية الشهر المختصة . كما يقوم بالدأكد من سداد رسوم تسجيل مشروعات المحررات (نسبى مشترى - تصرفات باتع ٢٠,٥٪) كما ياقى نظرة على قيمة التصرف الوارد بالمحرر (بالبند ثانية منه) فاذا كان قيمة التعامل خمسة آلاف جنية فأكثر فيتحق من التوقيع عليه من محام درجته على الأقل أمام المحاكم الأبتدائية مع أعتماد ترفيعه من نقابة المحامين ، ويستثنى منهذا الشرط عقود ومحررات الحكومة وبنوك وشركات القطاع المام فيكتفى بتوقيع وخاتم الادارة القانونية بها (طبقام 80 من عليها .

كما أن عليه كذلك كأحد البنود الهامة مراعاة التأكد من توقيع جميع المتعاقدين في مشروعات المحررات قبل تسجيلها (طبقا المنشور الفني ١٩٤٧/١٦٤١) هذا في حسلة ما اذا كان المحرر عرفي مصدق عليه (يخرج من هذا بالطبع الدعاوى والانتزات والتنبيهات) أما بالنسبة المحرر الرسمي الموثق ففير مطالب ببحث ذلك لأن المسورة التي ترد اليه هي صورة رسمية (طبق الاصل) المحفوظ بأرشيف مكتب التوثيق أو مأمورياته ، والتي تقع مسلولية توقيع أصحابها عليها على عانق موثق الشهر المقاري . كذلك يجب على العضو القني المراجع الدأكد من وجود رقم محضر المسعديق أو التوثيق ، واسم مكتب أو مأمورية التوثيق قرين الرقم وختم شعار الدولة الخاص بمكتب أو مأمورية التوثيق قرين الرقم وختم شعار الدولة الخاص بمكتب أو مأمورية التوثيق عرين الرقم وختم شعار الدولة الخاص بمكتب أو مأمورية التوثيق عرين توقيع المحضر . كما عليه الذاكد من توقيع الاعضاء الفنيون بالمأموريات على مشروع المحرر مراجعة اولى

كما عليه (طبقا ٢٩٥ تعليمات شهر ٢٩) بالنسبة لدعارى صحة التعاقد لحق من الحقوق العينية المقارية التأكد من تحصيل الإمانة القصائية (٢٥٪ من الرسم السبى على ثمن العقار الثابت بصحيفة الدعوى أو الطلب) طبقام ٢٤ مكرر ق الاسبى على ثمن العقار الثابت بصحيفة الدعوى أو الطلب) طبقام ٢٤ مكرر ق الاعتار الخاص برسوم الشهر معدلة بقانون ٢/ ١٩٩١. وإذا كان المحرر موضوعة أو رهن تأميني يازم توثيقة في الشكل الرسمي كما عليه التأكدمن ارفاق قسائم السحاد والرسوم - الزرفاء بالمحرر ومضاهاه الارقام الوردة بها على الارقام الوردة بهامش المحرر (منشور مالى ١٩٦٣/ ١٣ ش . ع) قان فقدت فيلزم تقديم (شهادة رسمية) من دفتر تحصيل الرسوم - هذا عن الناحية الشكلية المحرر .

وبالنسبة للناحية القنية :

(1) التأكد من تصمين مشروع المحرر بند (الحقوق المينية الاصلية والتبعية) كالرهن والحكر والاختصاص من الأمتياز (طبقا م ٢٠٦ تعليمات شهر ٩٣) وارتفاقات الرى والمعرف . ويراعى بشأن الرهون والأختصاصات والامتيازات تحديد الملتزم بأداتها وبيان قيمتها سواء كانت مرتبة الحق المينى التبعى لا زالت قائمة ، أم سقطت بمرور المشر سنوات على تاريخ القيد بدغتر الشهر . ذلك أن سقوط مرتبة القيد لا يعنى سقوط الدع نائمة به بطالب بـ:

أ. سداد رسم نسبى على قيمة الدين يسدده باعتباره جزء من الثمن .

ب. تعصيل رسم حوالة دين .

أما إذا نبين سواء الدين فينوه ببند مالحظات المحرر (أن الدين قد تم سداده واشر به هامشيا على هامش قائمة القيد وانه قد تم شطبة شطبا كلياً بموجب ملف تنفيذ رقم كذا رقم بتاريخ كذا) .

- (۲) التأكد من قيام مأمورية الشهر المختصة بتضمين مشروع المحرر بند (المتعاقدين غير معنوعين من التصرف حسب فهارس المأمورية) (طبقا م ٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣ والعنشور الغني ١٩٨١/٧) .
- (٣) التأكد من نصمين مشروع المحرر بيان بوظيفة كل متعاقد فاذا كان يعمل بالحكومة أو القطاع العام يذكر أنه يخضع لقانون الكسب غير المشروع رقم ١٩٧٥/٦٢ واذا كان يعمل حرا أو في عمل حرفى يذكر أنه لا يخضع لقانون الكسب غير المشروع (طبقا للمنشور الغنى ١/١٩٩٠) .
- (٤) تضمين المحرر اقرار بمطابقة الوصف والمشتملات للطبيعة وذلك على مسئولية اصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى (منشور فنى ١٩٦٤/٧) .
- (٥) التأكد من محررات الرهن التأميني الخاصة بشركات المساهمة من توقيعها من محام مقيد أمام الاستثناف العالى على الأقل (طبقا منشور فني ١٩٩٦/٣٦).
- (٦) بالنسبة للمحررات التي يكرن موضوعها أشهار حق ارث يازم نسخ اعلام الوراثة على الورق الازرق المدموغ والحاقة بمشروع المحرر (طبقا منشور فني١/١٩٨١).

- (۷) بالنسبة لاشهار حق الارث المصحوب بتصرف ينكر ببند الملاحظات بمشروع المحرر بيان حدوث تغيير في شكل الميراث من عدمة ، فإذا تبين حدوث تغيير بمعرفة الورثة يحصل على الادوار الزيادة التي جدت بعد وفاة المورث منريبة تصرفات عقارية ۲٫0 ٪ (منشور مالي ۱۹۸۲/۷) .
- (٨) المحررات المتصنفة (تصرفات قانونية) أبا كانت قيمة التصرف يلام ارفاق (نموذج ٣٨ ضريبة وحدة) طبقا م ١٠ من اللائحة التنفيذية رقم ٩٤/٨٩٨ القانون الضربية الموحدة رقم ١٩٣/١٩٥٧ ويرسل للإدارة المركزية للحصر والأقرارات بمصلحة الضرائب (١٥ ش منصور باب اللوق القاهرة) ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضربية تصرفات الوارث في العقارات الآيلة له من مورثة بحالتها عند المبراث.
- (۹) إذا كان التصرف القانونى من جانب صاحب الشأن مصحوب (بحق إرتفاق سبق شهره يجب التنوية ببند ملاحظات مشررع المحرر الى ذلك تلافيا لتحصيل رسم إنشاء حق إرتفاق مرة أخرى حتى لا يحصل رسم نسبى ٢٪ من قيمه التعامل .
- (١٠) لا يطلب رسومات هندسية للشفق ولو كان التعامل عليها لأول مرة طبقا (منشور فني ١٩٦٦/٤) ويقوم بطلبها المكتب المساحى فقط وتستخرج من جهة التنظيم بالطدية :
- (١١) إذا كان مرضوع التعامل إشهار حكم صحة تعاقد لحق عينى أصلى يبين بمشروع المحرر ما إذا كان عريضة الدعوى الخاصة بذلك الحكم قد سبق شهرها من عدمة ، فإذا تبين سبق شهرها بذكر ببند ملاحظات مشروع المحرر رقم وتاريخ شهرها ، ولا ترفق سحيفة الدعوى المشهرة ولا تلحق حتى لا تحصل على رقم شهر جديد يذاقض رقم شهرها السابق .

⁽١) كانت مصلحة الشهر المقارى قد أسدرت العنشرر الفتى ١٩٠/١٠ بعدم إعديار هذا النموذج سبب جوهرى لإيقاف الطلب المأمررية أو الاصبقية بقسم المراجعة الفنية نظراً القيام رئيس المأمررية بداء هذا النموذج وإرسالة لإدارة تجميع البيانات المركزية بمصلحة المشراتين بالقاهرة من بلب الترسير على طالب الشهر غير أن تأمن المنزينة المنزينة المرحدة رقم ١٩٩٣/١٨٧ العائرة ذلك في مادة ١٠ عله .

- (۱۲) إذا كان التعامل (تقسيم أرض فضاء معدة البداء) فيجب على المقسم طبقا للمنشور الفني ۱۹۹۱/۱۲ ، م ۳۱۷ تطيمات شهر ۱۹۹۳ .
- أ) ليداع مكتب الشهر صدورة مصدق عليها من التراو المسادر باعتماد التشبيم ومرافقاته .
- ب) تقديم شهادة من جهة التنظيم بالبلدية تفيد لتمام تنفيذ المرافق العامة أو مداد نفقاتها .

ويستلني من هذا الشرط:

١ ـ التقسيم ذي الاهمية

٧ ـ التصيم الذي تملكة الدولة كله أو بحشه (م٢١٨ تطيمات شهر ٩٣)

مع مراعاة نصمين مشروعات المحررات بندا يتكر فيه القرار الصادر باعتماد التقسيم ، وقائمة الشروط الخاصة به ، مع النص فيه على سريان هذه القائمة على المشترين وخلفائهم مهما تماقبوا .

- (17) ترجمة العقد السجل سند الملكية ، يازم اعتمادها من محام مقيد أمام المحاكم الأبتدائية على الأقل ومصدق على توقيعه من نقابة المحامين وأن تكون مستوفاه الدمغة ، مع تزييلها بعبارة (نعت هذه الترجمة تحت مسئولية المحامى المترجم وأصحاب الشأن دون مسئولية الشهر المقارى) وتعتمد من رئيس مأمورية الشهر المقارى المختصة مقرونة بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية (المنشوران المقارى المحتصة مقرونة بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية (المنشوران
- (18) بالنسبة للمصرى الذي يحرر توكيلا بالخارج ومضى عليه أكثر من سنة شهور التحقق من (مصريته حتى وقت التسجيل) ببحث فهارس المسقط عنهم الجنسية المصرية ، وهذا الى جانب اعتماد هذا التوكيل والتصديق عليه من مكاتب تصديقات الخارجية المصرية بعد أناء رسم التصديق أمامها .
- (١٥) تتبيع صفحات مشروع المحرر (ومرفقاته) بعيارة (تابع المشروع رقم كذا) مع ذكر اسم القسم التابع له عقار التعامل مقرين بتوقيع العصو الغنى المختص بالمأمورية مزيل بخاتم (صالح المشهر) (م ٤٩٠ /٢ تطيمات شهر ٩٣) .

- (١٦) التحقق من عدم وجود نقاقش بين بنود المحرر .
- (١٧) التأكد من استيفاء الموافقات الآتية عند النصرف في بعض أحوال هي:
- أ. موافقة الهيئة العامة للاستثمار بالنسبة الشركات المنشأة وفقا القانون الاستثمار رقم ١٩٨٩/٣٠ مع التنويه بمشروع المحرر بذلك (م ٤٤٧ تعليمات شهر ١٩٩٣ فني ١٩٩٧).
- ب. التصرف في مساكن الأسكان التعاوني يلزم موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والأسكان اذا لم يمضى (عشر سنوات) على تاريخ قوار التخصيص، فاذا كان التصرف بعد مرور عشر سنوات بطالب بقرار تخصيص الجمعية للمضو للتأكد من مضى مدة العشر سنوات (المنشورات المغنية أرقام ١٩٨١/٨، ١٩٨٨/٨)،
- موافقة الهيئة العامة امشروعات التعمير والنعية الزراعية ، أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب الاحوال في محافظات مطروح والوادى الجديد وسيناء والبحر الأحمر – وأى تصرف يقع بالمخالفة يعد (باطلا) (المنشورات الفنية أرقام ۸۰/۲ ، ۸۲/۹ ، ۸۲/۹۲) .
- ج ـ موافقة الهيئة العامة للتنمية السياحية على التصرف في أراضي المناطق السياحية (فني ١٩٩٣/٢) .
- خ موافقة الهيئة المصرية العامة للرقابة على التأمين على تصرفات صندوق التأمين الخاصة العقارية (م ٩١٥ تعليمات شهر ٩٣) (فني ١٩٧٨/٨) .
- د موافقة رقابة النقد في أحوال قروض الأجانب (غير المقيمين) و (الهية بدون عوض) من اجانب (م ٤٤٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .
- ز- موافقة جهة الاملاك الاميرية والمستردة على التصرف عند تقديم طلب شهر موضوعة استاد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة (فني ١٩٧٠/١٦) .
- w- نصديق المحكمة وتصريحها بالتصرف اذا كان التصرف من الولى الشرعى فى مال القاصر المدخر وكانت قيمته تزيد على ثلاثمائة جنية ($\alpha / 1$) و 110 $\alpha / 11$ الخاص بالولاية على المال) ($\alpha / 1$ تطيمات شهر $\alpha / 1$) .

- ولا يِتطِلهِ هِذَا الشَّرِطُ فَي حالة تصرف الولى الشَّرعي فِي الملاك ابنة القاصر التي سبق أن تصرف فيها اليه بطريق البيع أو الهبة . (متبرعا) (م ٨٢ تطيمات شهر ٩٣) .
- ص ـ تصديق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية (بقسمة مال القسر لحسس) و عدم المطالبة به إذا اشير الى ذلك فى حيثيات حكم المحكمة الجزئية (م٤٠٠ ق ١٠١ / ١٩٥٢ الخاص بالولاية على المال) (م١٠٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

(14) بعد أنتهاء العصو الفنى العراجم من مراجعة أسيقية طلب الشهر المخترم بصالح الشهر المخترم بصالح الشهر و التأكد من استيفاتها جميع البيانات شكلاً وموضوعا وعدم تناقضها واستيفاه جميع السنتدات والعرفقات الخاصة بها - يرجع الى (دفتر المحرات العوقوقة والمتعارضة) الذي نقيد فيه الاخطارات الصادرة من مأمورية الشهر بوجود حالة تعارض ء وذلك التحقق من عدم وجود تعارض مع طلب قائم أو اسبقية أخرى مقدمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر عن نفس التعامل (م 25° تطيمات شهر 1997) .

فدى ١/١٩٥٢١/١ (شميز المحرر) يحفظ بالمكتب مدة ١٥ سنة (خلاف السنة التي حرر فيها) ثم يعدم بعد ذلك بموجب (محضر) يعتمد من أمين مكتب الشهر أو من يقوم مقامة .

کتاب دوری ۱۹۵۳/۶ مادة ۱۳ نبقی الملخصات مع المرفقات (بصفة دائمة) م ۱۹۵۷ تطیمات شهر ۱۹۹۳ (فنی ۱۹۹۲/۷۱۹۶) پ

يعمل عن كل محرر أو قائمة مقدمة للشهر (ملخص على الإستمارة ١٦ عقارى) وتستوفى خاناتها طبقا البيانات الخاصة بكل خانة منها ويراعى فى تحرير هذه الإستمارة مليلى:

(١) أن يتم التلخيص بمعرفة (العضر الغنى المراجع) بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر التأشير على الإستمارة أعلاها في مكان ظاهر بعبارة (ناقل) أو (غير ناقل للتكليف) فإذا كان ناقل التكليف تقوم سكرتارية المراجعة الفنية ـ بعد شهره برضع خاتم المثلث الخاص بذاقل اللتكليف .

- مع ملاحظة : أن المحررات التي لا يوضع عليها خاتم نقل التكليف هي : (الإنذارات - والدعارى - والمحاصد - والتنبيهات - والأوامر - وقواتم القيد - عدا قائمة قيد الرهن الحيازي) .
- (Y) لا يدرج في خانة الحقوق المثقل بها العقار سوى الحقوق التي أباح القانون شهرها مع العقد ، ولم يرسم اشهرها طريقا خاصا ، وكمثال ملخص العقد المحرر من بيع أو بدل قسمة يجب ألا يتضمن الحقوق النبعية المنكورة في العقد مثل الإمديازات والرهون تلك التي تشهر بموجب فائمة قيد مستقلة عن العقد وإنما (تذكر) فيه الحقوق العينية الأصلية التابعة (كحق الإرتفاق حق الإنتفاع) .
 - (٣) ترسل الإستمارة ١٦ عقارى (شميز المحرر) بعد تمام الشهر تقسم الشهادات العقارية لتنفيذها القهارس، ثم ترسل القسم محفوظات المكتب (الأرشيف) التنفيذها والعقود المشهرة (إستمارة ١٥ عقارى) التى ترسل المأموريات الشهر العقارى كل عشرة أيام طبقاً (م ١٩٣/ تعليمات شهر عقارى ٩٣ وفنى ١٩٣٣/١٠) .

١ ـ الايداع كطريق للشهر (فني ١٩٨٢/١) ،

٢ - التأشير الهامشى فى أغلب احواله (اقرار شطب رهن كلى موثق ، أحكام الالفاء والبطلان والنسخ (فنى ١٩٥١/١٣) . اقرار تخالص ادارى صادر هيئة الارقاف المصرية التأشير بموجبة هامشياً على هامش عقود الاستبدال المشهرة .

٣- أمر حجز ادارى تحفظى عقارى (م ٢٤٠ تطيمات شهر ١٩٦٩) .
 بنسساد ٢٧٧ تصحيح اخطاء المحروات المشهرة (م ٢١٣ تعليمات شهر ٩٠).

القاعدة العامة: أن المحرر الذي يتم شهره اذا ظهرية خطأ لا يجوز تصريبة وإنما يكون يعمل عقد تصحيح خطأ (مادي أو موضوعي) حسب الأحوال وبعد شهره يؤشر به هامشيا على هامش العقد المسجل الذي وقع به الخطأ . كرقم القطعة أو الحوض أو اسماتهما أو الناحية أو الغطأ في العدود واطوالها . وكان الغطأ من جانب العضر الغني للشهر أو موظفي المساحة فيحرر (محصر تمسحيح الخطأ) تتحمل المكومة مصاريفة ويكون بناء على طلب من عانب صاحب الشأن ويوقع المحصر من (أمين المكتب المختص وطالب التصحيح ويؤشر بمصمون المحضر على هامش المحرر الذي وقع به الخطأ العراد تصحيحة .

فاذا كان من جانب صاحب الشأن يعمل (عقد تصحيح خطأ مادى) ويمرر بمرحلتى الطلبات والمشروعات بالمأمورية المختصة ويحصل عنه رسم تصحيح خطأ مادى ويعد شهرة يؤشر بموجبة على هامش العقد المشهر الذى حدث به الخطأ المادى الى جانب تحصيل رسم تأشير هامشى ويترتب أثره من ناريخ شهر المحرر الاصلى الذى وقع به الخطأ وليس من تاريخ شهر عقد تصحيح الخطأ المادى

<u>ثانيا : بالنسبة للخطأ الموضوعي</u> : يعمل عنه عقد تصحيح خطأ موضوعي يمر بمزحلتي الطلبات والمشروعات بالمأمورية المختصة ، ثم يسدد عنه كامل رسوم الشهر مضاف إليها رسوم التأشير الهامشي .

ويلاحظ أن حجية المحرر المتضمن تصحيح (خطأ موضوعي) يمري أثره من تاريخ شهرها وذلك لأن المحرر الاصلى كان عن عقار (مفاير) لعقار التعامل المراد شهره

<u>خاص بالجاملين بقسم المراجعة الفنية :</u>

في ١٩٦٧/١١ (م ٣٦٥ تعليمات شهر ٩٣) (دفتر الشهر) ---

يمهد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية الى (عضر فنى مراجع) يقوم بتدوين يهمية اسبقيات الشهر التي ربيعية المبتوات العردية المنتوات أثم (الاسبقيات الجديدة) وتقيد بالترتيب حسب قيدما اسبقية) بدفتر (الاسبقية والحركة) وفى نهاية اليوم نقال اليومية بمعرفة المعتمر الفنى ويوقع مده الأمين المساعد المشرف على العراجمة الفنية بعد مراجمة المبياتات الراردة فيه على الاسبقيات المشهرة ويجب لجراء القيد في للدفتر بكل (دفة وعلية) وتدرين اسماه المطراف المحررات المشهرة جميمهم (كاملة) ولى بيانات اخرى جوهرية دون ليجاز أو اختصار في الدائلت المحروب للعراء الشهرة جميمهم (كاملة) ولى بيانات اخرى جوهرية دون ليجاز أو اختصار في الدائلت المحروب المدورات كشعر أو محو أو شطب أو

وقد فسرت محكمة التقض في الطعن رقم 104 / 10 ق جلسة ١٩٤٩/٢/٣ بـ الفرق بين الخطأ المادي والخطأ المرضوعي (التعاقد على تصحيح حدود العقار المبيع ورقمة يعد (تعديل جوهري) في البيع حكمة حكم العقد الأصلى نفسه فيلزم تسجيلة كي تترتب عليه آثار ه القانونية من حيث نقل الملكية ، فالحكم الذي يسحب تسجيل عقدالتصحيح على عقد البيع ويجعل أساس الأسبقية في التسجيل تاريخ تسجيل المقد الأصلى يكون مخطأ في تطبيق القانون) .

ويجب ملاحظة أن كل تصحيح في الحدود لايعد تصحيحا لخطأ موضوعي إلا إذا كان مصحوب بتغيير في ذاتية المقار، أما إذا كان هناك خطأ في رقم القطعة أو اسم الملاك المجاورين أو حد من حدود المقار لا يترتب عليه حدوث تغيير في ذاتية المقار هنا يكون التصحيح (خطأ صادى) . والفصل في مشل هذه الموضوعات مسالة موضوعية تخضم لتقدير مكتب الشهر ومحكمة الموضوع.

بنــد ۲۲۷ مكرر: تسليم صور المحررات المشهرة ومرفقاتها :-بنــد ۲۲۸ : (١) صورة رسمية أولى مجانية :-

وتسلم (بلا رسم) بشرط تصوير المحرر قبل تقدية لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المسهر وإرفاقه بالمحرر الإعتماده بعد الشهر ويجب تسليمه لصاحب الشأن نفسه أو لشهره وإرفاقه بالمحرر الإعتماده بعد الشهر ويجب تركيل عنه بدون طلب مع التأشير على أصل المحرر المشهر مجانية حتى لا يتكرر منحها مرة أخرى . كما ترسل صورة (مجانية) من المحرد المشهر المداد ٢ ق ١٩٠ / ٤٦ ، و المدينة تفتيش المساحة بطريقة دورية كل عشرة أيام طبقا للمواد ٢ ق ١٩٠ / ٤٦ ، و م ١٣ من الاتحد التنفيذية وم ٥٣ و معليمات شهر ٩٣ وفنى ١٩٩٧٤ وصورة (مجانية) من إشهادالوقف أوتعديله لوزارة الأوقافكأما صورة منه للبلدية لنقل التمويل فتكون برسها و

بنسد ۲۲۹ (۲) صورة رسمية برسوم (م ۲۰۵ تعليمات شهر ۹۳)

ويازم أولا تقديم طلب إستخراج صورة من المسجل بذكر رقسه وسنة شهره ثم يسدد

رسمة ولا يشترط فيها صفة ، ذلك أن الشهر (حجة على الكافة والغير) الذي ليس

طرفا في المحرر بحق لأى فرد إستخراجها بعد سداد الرسم المقرر وتسلم لمقدم الطلب بعد

(اسبوع) من تاريخ تقديم الطلب ويجب التأشير عليها (بطابقتها

(وقالت محكمة النقش في الطمن ٧٧٤ ه و رجلسة ١٩٨٩/٤/٢٦ كان الخطأ في بيانات

المقار أدى إلى تجهيل المبيع فإن إجراء التصحيح فيه يجعله موضوعي فيعد بمنابة تصرف جديد

ويترتب أثر التسجيل من تاريخ التصحيح أما إذا كان الخطأ غير مجهل للمبيع عد خطأ مادى يترتب

للأصل) ويكون إستخراجها بطقب باسم أمين مكتب الشهر وكيل الوزارة ـ وأسم الطالب وعنوانة ـ وطلبة إستخراج صورة رسمية من السجل رقم كذا الصادر اسمالت /فالان وإنه مستعد لسداد الرسم المقرر كما يجوز إعطاء (صورة خطية) مؤشرا عليها بمطابقتها للاصل من المحزر بعد سداد الرسم المقرر .

بنسساد ٢٣٠ : هل يجوز إعطاء صورة رسمية من مرفقات الخررات المشهرة :

 (7) تعم يجوز طبقا لمادة ١٩٤٦/ ١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ومادة ٢٠٦ تطيمات شهر ٩٣ مع مراعاة :

أ - إذا كان قد سبق إستخراج (صورة سلبية) من المرفق فتعطى الصورة المطلوبة
 منه (إيجابية) .

خاص بالعاملين يقسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر:

فني ١٩٩٦/٢ : جواز استصال (دفتر الشهر) (لأكثر من عام) اذا بقى منه أوراق لم تستصل وتتسع لعام آخر ، مع اقفال العام السابق بمحصر ـ ويدرك فراغ فاصل بين العامين (اقتصاد لفقات) .

غ<u>نى ٤٠/ ١٩٥٠ فترة ٣</u> : فى حالة أمتناع بائمى مشروع المحرر الموشر عليه (بصالح الشهر) من القوقيع على العقد - بعد سلاد رسوم التسجيل- بجوز المشترى المصادر اصالحة التصرف عمل (اقرار مصدق عليه) على الورق الازرق المدموخ يلحق لمشروع المحرر باسليما هحمية وقدر المنتصين والتنازل عنه درن الرجوع المأمورية رعلى قسم المراجمة الفنية المخار (المأمروية المختمية) بما استعد رما شهر لاستيفاء مراجمها ثم عدات مصلحة الشهر المقارى عن ذلك في المادتتين ١٦٩/١٢٨ تطبعات توثيق ١٩٤٢):

م ۱۹۸ تعلیمات توثیق ۹۳ :

اذا امتنع بعض البائعين عن التوقيع - بعد حصول مشروع المحرر على صالح للشهر وأراد المشترى المتنع عن الشهر وأراد المشترى المسالحة التصرف (شهر المحرر) فيجوز له ذلك واستبعاد حصة الممتنع عن التوقيع بموجب اقرار مصدق عليه بالتنازل عن هذه العصة على الررق الازرق المتموخ - وتقديم التماس مستوفى الدمنة أمام مأمورية الشهر التأشير في مراجعها بذلك قبل تقديمة لقسم المراجعة القفية بمكتب الشهر الشهر المراجعة الفعر الشهر المتمدة الشهر المتمدة المساحدة التعديمة المراجعة التعديمة المراجعة التعديمة المساحدة التعديمة المساحدة التعديمة المراجعة التعديمة المراجعة التعديمة التعديم التعديمة التعديمة التعديمة التعديمة التعديم التعديمة التعديمة

م ١٩٩٠ تعليمات توثيق ٩٣ : في حالة الامتناع بعض البائمين عن التوقيع بالسبة للمحرو الرسمى الموثق (يمنمن للمحرور بلد بواقعة الامتناع عن الترقيع واستبعاد حصة المعتنع والرغية في اتمام الاجرامات) وعلى العوثق التأثير في مكان ظاهرعلى الصورة الرسمية طبق الأصل السلمة لمساهب الشأن بعدم جواز شهر المحرو الا بعد التأشير عليه من مأمورية الشهر بتغفيذ التعديلات المدخلة عليه في مراجهها . ب: إذا لم يكن قد سبق أستخراج صورة من العرفق فيعلى له صورة بناء على طلبة
 أو يستخرج من الصورة السلاية صوره أخرى أيجابية تعلم الطالب - وتحفظ السلبية مع المحرر الأصلى بمكتب الشهر الأنتفاع بها في حالة طلب صورة إيجابية أخرى من نفى العرفق كل هذا بعد سداد الرسم المقرر

بئسسار ۲۳۱ : شهادة بعصون تأشيو هامشی : (م ۲۰۶ تعليمات شهر ۹۳٪ آلن يطلبها بعد صداد الوسع المقرر].

بش.ل. ۳۳۷ ، مر هل يجوز اعطاء صورة من التوكيلات الموثقة الموفقة مع المحروات المشهرة وهل يجوز اعطائها لأى قود ؟

ج. فني 1/101 (أيجوز لعن يطلبها بعد سناد الرسم المقرر ويراعى عدم الامتناع عن اعطائها أمن يطلبها].

يند ٢٢٢ مکر (ور ١٩٨٥/١٥)

[[]منرورة ارسال مُسرورة من المحروات العشهرة والعوثقة الى (دار المحفوظات)التكون (مراجعها احتياطوا) ورتكن الهدعند الاقتناء] .

^{......} هذا وقت أصدرت مصلحة الشهر العقاري بطّاً أن عام 1990 تعايماتها لمكانب الشهر وقسم المحفوظات بها بسرعة إرسال صورة من المحرر بعد شهره الى (البلدية المختصة ومأمورية المنزلاب العقارية المختصة) لتتغيذ المحرر بعد شهرة باسم / الصادرة اصالحة المحرر .

أفتراح إسلامة البحث الهندسي ويقته عند مراجمة طاب الشهر بالمأمورية والاستمارة ١٥ عقاري :

نرى وجوب أنشاء (قسم خاص) بدفتر خانة مكتب الشهر يذكن من أمين مساعد يتبعة عصو فنى رئلاثة من الكتابين امتابعة أرسال الاستمارة ١٥ عقارى كل عشر أيام بأنتظام الى مأمورية الشهر لتتفيذها بمراجمة ولخطار المساحة بها وتنفيذها (باستمارة التنيير) وذلك كله تمكينا العراجم الهندمى بالمأمورية من عمل بحثة الهندمى بدقة حتى آخر تصرف سابق على الطلب بما لا يجارز أكلا من اسبوع على تسجيله ولخطار المأمورية المختصة به .

أمسور يجب مراعباتهما عند بحث الطلبسات

١ _ المحامين وكتبة المحامين

٣ _ أمر الآداء

٤ _ شهر الأراضى الزراعية

٥ _ زوائـد التنظيـم وضوائعهـا .

٦ _ الجمعيات والمؤسسات الخاصة ورعاية الشباب

٧ ـ اتمام صفقة البيع والشراء

٨ ـ اتحساد المسلاك .

9 _ جميعات الاسكان التعاوني .

. ١٠ ــ ملكية الطبقات والشقق

المحامين والشهر العقارى

(ق/١٩٨٤/٢٧٧ معدل بالقانون ١٩٨٤/٢٧٧) (١)

بدءا من قيمة خمسة آلاف جنية فأكثر (فني ١٩٨٤/١١) (فني ١٩٩٦/٣٦)

يجب التوقيع على مشروعات المحررات (الخاصة) (بالمقود) من لحد المحامين المقيدين أماً المحاكم الابتدئية (على الأقل) اذا كانت قيمته (خمسة آلاف جنية) فأكثر والتصديق على توقيعه من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده.

ونستثنی مشروعات المحرر الخاصة (بالأحكام) من شرط نوقیع محام علیها (م ٤٤٨ نطیمات شهر ۹۳) (م ٥٩ ق ٧١/٨٣) (منشور فنی ٩٦/٣٦)

أما (عقود تأسيس شركات المساهمة وعقود الرهن الرسمي أو تعديلها) فلا يجوز صياغتها أو التوقيع عليها إلا من محام مقيد أمام (الأستئناف العالي) (م٢/٢٥ (٨٣/١٧٥)) (منشور فني ١٩٩٦/٣٦) ومصدقا على توقيعه من النقابة الفرعية بصفته ودرجة قيدة) ه

ویلاحظ الآتی : أن توقیع محام علی العقد البالغ قیمته (خمسة آلاف جنیه) فأكثر ، شرط لقیدة بدفتر مشروعات المحررات لكی يتم التأشیر علیه (بصالح الشهر) ولا یؤدی تخلفة الی بطلان المقد (۱۱) إذا ما شهر ، لأن فانون المحاماة تعرض (لحسحف الدعاوی) فقط ولم یتعرض للعقود بخصوص البطلان ، ونری خلافا لذلك الرأی أنه بجوز ابطالة اذا ما رفعت دعوی بخصوص ذلك أمام القضاء بالبطلان استناداً الی (م ۲۲ و ۲۸ / ۲۸ الخاص بالمحاماه .

⁽١) مذاع بالمنشور الندي ٢٦/ ١٩٩٦ .

⁽٢) انظر الشهر المقارى والمفاصلة بين التصرفات مستشار / أنور طلبة (دار المطبوعات الجامعية) .

بند **۷۳۴** : بالنسبة للعقود التي يكون أحد اطرافها جهة حكومية أرهونة عامة أو احدى شركات القطاع العام أو أحدى المؤسسات الصحفية أو البنوك يكتفى باعتماد توقيع المحامى من (الأدارة القانونية) لهذه الجهات وخاتهما (م ۲/۵۲/۲ تطيمات شهر ۹۳) (فني ۱۹۹۲/۳۲) .

ينله **٣٣٥** (٣) المحررات التى تقدم (لاثبات التاريخ) لا يطبق عليها نص م ٥٩ ق الخاص بالمحاماء فلا تستازم توقيع محام عليها مهما بلغت قيمتها (فنى ١٩٨٤/١١) (فنى ١٩٩٦/٣٦) .

بناه ۲۳۳ (٤) اغررات التي تستوجب توقيع محام عليها هي التي تصنعن تعاقدا بين أطرافها أما المحررات التي تتصنمن (اجراءات) لا تتطلب) توقيع محام عليها ومثالها (الدعاوى - الانذارات - محصر الحجز الادارى -شهر حق الارث أنهاء الوقف) (فني ٧٣/٧) (منفرز في ١٩٩٦/٢٥)

 ١ ـ عدم دستورية م ١٥ فيما نص عليه من (عدم جواز من ولى الوزارة أو شغل منصب مستشار بإحدى الهيئات القضائية واساتذة القانون بالجامعات المصرية أن يمارس المحاماء إلا أمام محكمة اللقض أو الاستئناف أو الجنايات أو القضاء الادارى (طعن ١٧/٦ ق دستورية جلسة ١٩٩٢/٥/١٦) ونشر بالجريدة الرسمية العدد

٢ عدم دستورية نص م ٥٥ /٢ ق ١٩٨٣/١٧ فيما نصت عليه من (استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الاعيان المؤجرة (١) والمتخذة مقار

^{1997/3/6}

⁽¹⁾ وتحقيقا الطخالة سارت المحكمة الدستورية الطباع على نفس النهج فى القضية 17/11 فقص مستورية بجلسة المعارفة بالمواولات المالية المعارفة بعد من عراق في 10/1/11 لقلس بتطليم المنطقات الطبية في المستوات المستوات

امزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم ٢٠ق ١٩٣١/١٩٨١ الخاص بالبجار الاماكن ، فيعد ملغيا اعتبارا من ١٩٩١/١٢/١٤ وهو النيوم التالى لتشر الحكم بالجريدة الرسمية (طعن ١٩/١٠) ق دستورية جلسة ١٩٩٤/١٢/٣) ونشر بالجريدة الرسمية عدد المرادد الرسمية عدد مناح ١٩٩٥/١٠) .

" " ـ عدم دستورية نص م ۸۷ / ۳ ق ۱۹۸۳/۱۷ فيما نص عليه من الأعتداد بملاءه العركل كأحد العناصر التي تدخل في نقدير أتعاب المحاماة وكذلك ما قررته من أن (لا نقل الاتعاب المستحقة عن ٥٪ من قيمة ما حققة من فائدة لموكلة في العمل موضوع طلب التقدير) (طعن ١٤/٢٣ق دستورية جلسة 199٤/۲/۱۲).

والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ______

 ٤ - عدم دستورية م ٢/٢١ق ق ١٩٨٣/١٧ والذي تشترط ألا يجاوز سن الطالب رقت تقديم طلب القيد بالنقابة (خمسون سنه) وذلك في القضية رقم ١٧/٣٨ق دستورية جلسة ١٩٩٦/٥/١٨ ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢١ بتاريخ ١٩٩٦/٥/٣٠ .

بتماد ٢٣٨ س : هل يجوز نحامي (الحكومة وشركات وبنوك القطاع ، والمؤسسات الصحيفة (ممارسة اعمال المحامة لغير الجهة التي يعملون بها .

 $g \sim V$ یجوز والا کان عملهم (باطل) طبقا م ۸ ق ۱۹۸۳/۱۷ الخاص بالمحاماة (والمناع بالمنشور الغنی ش . $g \sim V$ (۱۹۸۰) (۱) .

⁽١) وقد الفت المحكمة الدمورية الطيا في الفسنية رقم ١٧/١٥ ق دمتورية جلسة ١٩/١٢/٦ الفقرة الثالثة من م ٨٥ ١٨/١/٨ الفاس بالمحاماة فيما تصملته من حظر مباشرة محامي الإدارات القانونية يشركات القماح الحمال المحاماة بالنسبة القماعيا الفاسمة بهم وتكون منطقة بالجمهات الذي يعطون بها) وذلك أما فيه من إمدار لدق الدفاع بالأحسالة المنصوص عليه بمائة 14 من التصور المدام دورات المنصوص عليه مدامة بالده مدى التقامي المنصوص عليه مدامة بمادة ١٨٨ من ذلك الدستور ونشر بالجرودة الرسمية المعد ١٩٥٠/١٢/١١ . ومناع بالشخور الفني ١٩٧٥/١٢/١١

بنساء ٢٣٩ : (س) هل يشترط درجة معينة للقيد في جدول الحراص القنصائيون ووكلاء الدائين ؟

ج - نعيم فيشترط فيه أن يكون مقيد امام محاكم الاستئناف العالى على الأقل (م1 آق ٨٢/١٧) .

يتسلم * ٣٤٠ (س) شروط واجراءات قبول ترجمة العقود الفرنساوى المشهرة : المنشورات الفنية أرقام (١٩٧٨/١٦، ١٩٨٣/١٦)

ج (يجب أن تكون معتمدة من محام مقيد بنقابة المحامين ومصدق على
توقيعة من نقاية المحامين ، ومستوفاة دمغة الانساع – ومذيلة بعبارة (نمت هذه
الترجمة تحت مسئولية المحامى المترجم واصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى
والترثيق) ومعتمدة من رئيس مأمورية الشهر المختصة وخاتم شعار الدولة الخاس بها
ويجب توثيق المحررات باللغة العربية – ويستعان بالنسبة لمن لا يجيدها (بمترجم)
واذا كان المحرر المقدم للتصديق عليه مكتوب بلغة اجنبية يجب أن يرفق به ملخص
باللغة العربية موقع عليه من ذوى الشأن وذلك طبقام 1ق/١٩٥٨ المحمل بقانون
عليه م ٢٣
تعليمات تدثية 1907 .

دور انحامي في اجراءات التسجيل واتعابة عنها (١)

بنسك ٢٤١: عناصر التقدير (م٨٢ق١٩٨٢/١٧)

أ ـ ما أداة من عمل فيما بذلة من جهد (٢)

ب - ما تكبدة من مصاريف ويشترط فيها:

١ ـ أن تكون ضرورية ومعقولة .

٧ ـ مشروعة .

٣ ـ مؤيدة بالمستندات (م ٨٧ق ٨٣/١٧)

بند ٢٤٢ س متى تختص اللجنة النقايية للمحامين بتقدير الاتعاب :

ج ~ في حالة عدم وجود اتفاق مكتوب (المواد ١٩٨٣/١٧٥٨)

بند ٢٤٣ س متى يختص القضاء بتقدير وتحديد الأتعاب ؟

ج / يختص بذلك في حالتين:

١ ـ وجود اتفاق مكتوب بين الموكل والمحامي (م٩ ٢/٧٠ مدني) .

٢ ـ عدم فصل اللجنة النقابية في الطلب المقدم اليها من المحامي خلال (١٠يوم) على الاكثر من تباريخ عرض المصلح على الطرفين ورفضهما له بشرط رفع دعوى الخصومة بين الطرفين امام القضاء من احدهما (م١٤ ق ١٩٨٣/١٧).

 ⁽١) للمزيد والتفاصيل انظر في هذا كتاب (تقدير انعاب المحامي) للاستاذ أحمد الحمراوي المحامي بالأسكندرية .

⁽Y) وارمنحت محكمة النقض في الطعن ١٤/٣٦٦ ق جاسة ١٩٩٥/١/١٧ أن الاتصال بالوسطاء والسماسرة الإيجاد مشتر لقطعة أرض يخرج من نطاق تقدير الأتعاب الواردة بمادة ٣ ق ١٩٨٣/١٧ الخاصة الخاصة عند المخاصة).

بنسط ۲۶۶ أسس التقدير (م ۸۲ ق ۱۹۸۳/۱۷

١ أقدمية درجة المحامى ومكانته وشهرته

٢ ـ أهمية الدعوى أو العمل .

" - الجهد الذي بذلة والزمن الذي استغرقة

٤ - النتيجة التي حققتها .

N - 1 11 7 1 1 1 1 1 1 1 1

الفائدة والمنفعة المباشرة التي عادت من وراثها

بنساد ٧٤٥ ص التقادم المسقط لأتعاب المحامى (٩٣٧٦ منني ، ٩٨٨ق ١٩٨٣/١٧).

ج.) ٥ سنوات من تاريخ انتهاء الوكالة اذا لم يوجد انفاق مكتوب ١٥ سنة من تاريخ ابرام الانفاق المكتوب (طعن ٢/٦٨عق جلسة ١٩٨٢/٤/٥) .

بنسسل ٢٤٦ : س ميعاد الطعن في قرار التقلير من مجلس النقابة : (م٥٥ ق١٧) .

ج (١٠ أيام) من تاريخ إعالان القرار للصادر صدة ويكون بطريق(الاستثناف) أمام المحكمة الابتدائية إذا كانت قيمة الطلب ٥٠٠ جنية فأقل ، وأمام محكمة الإستثناف العالى إذا جارزت القيمة ذلك .

مع ملاحظة: أن القرار بعد صيروته نهائى - يزيل بالصيغة التنفيذية من قاضى الأمور الرفتية ولا يكون أجرالتقدير نافنا الا بعد انتهاء ميعاد الطعن وتقديم شهادة بذلك، فاذا طعن فيه بالأستئناف وصدر فيه الحكم بازم تندير الحكم الاستئنافي.

ولاتعاب المحامى (حق إمكياز) يلى مباشرة (حق الغزانة العامة) (م $\Lambda\Lambda$ 0 (م $\Lambda\Lambda$ 1) .

- (١) كتابة الطالب بمعرفة ذلك المحامى بناء على تطيمات صادرة إلية من المحامى
 الأصيل سواء باليد أو الآلة الكانبة .
- (٢) إرسال الطلب بدون توقيع بالبريد بموجب حواله بريدية برسم الطلب إلى المأمورية المختصة وتسويتها وقيد الطلب بدفتر أسبقية طلبات الشهر يوم ورودها

- للمأمورية (على أن ينم التوقيع بعد ذلك فى وقت لاحق من صاحب الشأن أو ركيلة طبقاً ٢/١٨ تعليمات شهر ٩٣) .
- (٣) عمل حوالة بريدية باسم/ مدير مديرية المساحة لغرض تكاليف أعمال مساحية
 وذلك لعمل كشف التحديد المساحي وإجراء معاينة نظرية على الطبيعة.
- (٤) تقديم حافظة مستندات الطلب من سند ملكية وشهادة تمويل أو مكلفة وإعلام وراثة لأنه عمل نافع محض .
 - (٥) تحرير العقد وصياغته القانونية .
 - (٦) الترفيع على العقد من المحامى والتصديق على توقيعه من نقابة المحامين .

والأصل في التصرفات القانونية أن تكون (رصنائية) لا تستوجب (شكلا خاصاً) فالوكالة (عقد) والاصل فيها كذلك (الرصنائية) ، ومادام لا يوجد نص خاص في اثناتها فيطيق بشأنها القواعد العامة في الاثبات (السنهورى الوسيط جـ٧ طبعة ١٩٤٤ من ٤٠٧، ومع يشترط فيها القانون الكتابة أو الرسمية والعقد الرصنائي يكفي لانعقاده (التراصني) في أقتران الايجاب بالقبول ولا يمنع أن يكون العقد رصنائيا أن يشترط في اثباته شكل مخصوص اذا يجب النمييز بين (وجود) العقد وطريقة (اثباته) ، فما دام يكفي في وجود العقد رصناء المتعاقدين فالعقد رصنائي ولو اشترط القانون اثباتة بالكتابة فالمقد غير المكتوب يجوز اثباته (بالاقرار رصائي ولو اشترط القانون اثباتة بالكتابة فالمقد غير المكتوب يجوز اثباته (بالاقرار أو المقانون) (أو بالقرائن) والمستندات وظروف الأحوال) (السنهوري - الوسيط مصادر الالتزام - المجلد الأول - المقد طبعة ١٩٨١) بند ٤٧ص ١٨٧) ولم يشترط القانون فيها الكتابة أو الرسمية .

(طعن مدنى جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ : إذا كان محكمة الموضوع قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام (الوكالة الضمنية) مما لا يجوز أثباته (بالقرائن) فان المجادلة فى تقديم الدليل على قيامها لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض) .

(طَعَن مَنني جَلَسَهُ ١٩٦٩/١/١٥ : الوكالة (تبرعية) مالم يتفق على غيرذلك (صراحة أو ضمنا) ويستخلص (ضمنا) من حالة الوكيل طبقا لنص م غيرذلك (مدنى فان اشتغال المطعون عليه بالمحاماة وقت قيامة بالأعمال التي وكل فيها لحساب الطاعن يكفى في ذاته لاعتبار وكالته عن الطاعن (مأجورة) وذلك على اساس أن هذه هي مهنتة التي يحترفها ويتكسبها) .

(طعن مدنى جلسة ١٩٤٢/١/٢٩ : يجوز للمحكمة استخلاص قيام الوكالة من أدلة سائغة ومن ظروف الدعوى ، ولايقبل الجدل فى ذلك أمام محكمة النقض). (طعن ٣٣/٣٧ ق جلسة ١٩٦٧/٥/١١ : (لا يعد اشتراك محام مع زميل فى العمل أو المكتب (شركة) لاستقلال شخصية كل منها.

وبما أن الشركة (شخصية معنوية) (مستقلة) عن شخصية الشركاء فيها لأن التعامل يتم بأسماء ولحسابها) .

(طعن مدنى جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ (يجب على الموكل أن يؤدى الى الوكيل (كل ما أنفقة) في سبيل الوكالة) <u>ونناء عليه</u> يجوز للمحامى النائب أختصام الموكل الاصيل وزميلة المحامى في المطالبة بأتعابة بشروط هي :

- (١) أن يكون المحامي الشاكي مقيد بالاستئناف العالى على الاقل .
 - (٢) إذا كان متخصص في تُوع هذا العمل بالذات .
- (٣) إذا كان أجرة عنها أو تعاملة معه (بالقطعة) وليس براتب شهرى .

المنشوات الفنية أرقام ، ٤/١٩، ١٩٨٤/١١،

م ۵۰۳ / ب تعلیمات شهر ۱۹۹۳ .

يمكن فبولهم فى (الاعمال المادية) دون القانونية . كتقديم واستلام الملابات ومشروعات المحررات والمستندات المتعلقة بها ومعاينة المساحة والاستعلام عما تم بالطلب والمشروع ، والاطلاع على اسباب الايقاف واستيفائها ، وتقديم الأوراق والمحررات لتقدير الرسم عليها وسنادها وتقديم المحررات لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى واستلام صورها ، ويشترط لقبولهم فى القيام بهذه الاعمال المادية شرطان :

ان يكون مزودين بالتصريح اللازم من المحاكم

٢ – تقديم التوكيل الرسمى الذى يخول لهم فيه المحامون ، مع ملاحظة قبول وكالة الكتبة من المحامين فى دائرة اختصاص المحكمة المصرح لهم بالعمل أمامها نيابة عن المحامين .

الانسذار

بنسلد ٧٤٩ عدم تضمين مشروع المحرر انذارات أو دعاوى يه

عدم تضمین مشروحات المحررات (انذارات أو دعاوی) (م٤٨٦ تطیمات شهر ٩٣) (۱) .

س (هل يقف الانذار السير في اجراءات شهر الطلب ؟ الانذار لا يوقف اسير في الطعن إلا اذا كان مقرون بمستندات مؤيدة .

الأنذار (لايوقف) السير في اجراء شهر الطلب بسبب (وجود دين للدائن على مدينة) ايا كان المند المثبت للدين إلا يشرطان :

- ١ ـ أن يكون ذلك قبل التأشير على الطلب (مقبول الشهر) .
 - ٢ ـ أن يعزز الانذار (بالمستندات المؤيدة) .

مع عرض الامر على (مكتب الشهر) للبت فيه ، أما إذا تم التأشير على مشروع المحرر (صالح الشهر) (فلا يوقف التعامل) أيا كان السبب (م٢٨٦ تعليمات شهر) .

م (486 تطيمات شهر ٩٣) بعد بكل مأمورية (سجل) يقيد فيه برقم مسلسل الانذار وسنته وأسماء الخصوم من منذر ومنذر اليه .

م <u>843 تعليمات شهر ٩٣</u> : يخصص بكل مأمورية ملف لكل انذار يودع به (مذكرة) مبين به رقم العلف ورقم قيده في سجل انذارات المأمورية والتنبية الى الرجوع لذلك العلف .

⁽¹⁾ يتلاحظ أن نص م ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر لم تشترط وصنع تعفظات في حالة عدم جدية الاعتراض كما جاء بالمنشور مخالف تنص المادة المضار إليها ويلزم تعديله ، ونصرب مثالاً على المقار ، والإلها أو يكن مبنى على سند من السائون ، فيانه يلزم على ذاته يلزم مخاطفيته بكتب بالبريد بعرجيه استمارة ٢ مراسلات – مرققا ممه اعلام وراثة للشهر حق ارثه ، ويعطى مهلة الرد دشقام مه اعلام وراثة للشهر حق ارثه ، ويعطى مهلة الرد دشقام على مكر سائفة الإشارة ، فإذا لم يرد بعد لفتهاتها يعرض الأمر على إدارة بحوث الشهر معنوعاً من المكتب المكتب ويدري الشهر ويعد ذلك خطرة التصويح السار وتحديل الشهر القيال المكتب المكتبرية الشهر ويعد تلك خطرة التصويح السار وتحديل الشهر القيارة بعوث الشهر القيارة بحوث الشهر القيارة بحوث الشهر القيارة بعدون الشهر القيارة بعدون الشهر القيارة بالمناسرة الشهر القيارة بعدون الشهر القيارة بالمناسرة الشهر القيارة بالمناسرة الشهر القيارة بعدون الشهر القيارة بالمناسرة الشهر القيارة بدون الشهر الشهر المناسرة الشهر المناسرة الشهر القيارة بالمناسرة الشهر القيارة بالمناسرة الشهر المناسرة الشهر المناسرة المناسرة الشهرة الشهرة المناسرة الشهرة الشهرة المناسرة الشهرة المناسرة الشهرة المناسرة الشهرة الشهرة المناسرة الشهرة الشهرة المناسرة الشهرة الشهرة المناسرة المناسرة الشهرة الشهرة المناسرة الشهرة المناسرة المناسرة المناسرة المناسرة المناسرة المناسرة الشهرة المناسرة ا

أمسسر الآداء (١٠ (م ٢٠١ ـ ٢٠٩ مرافعات)

بنسسة ٩ ٩٠ دواعي إصفارة : يكون في حالة المطالبة بدين من النقود وثابت بالكتابة معين المقدار وحال الأداء وحان ميماد استحقاقة (م ٢٠١ مرافعات) .

شروطة : يجب أن يمبقة (تكليف بالوفاء)سواء بخطاب مسجل بعلم الوصول أو بانذار على يد محضر (٢٠٢ مرافعات) على أن يكون ذلك قبل استصدار الامر (بخمسة أيام)على الأقل ثم يستصدر الأمر بعريضة من أصل صورة .

بسسل ۲۰۲۹ متى يسقط الأمر؟ يسقط اذا (لم يطن المسدين) خسلال (٣ شهور) من تاريخ صدورة ويعتبر كأن لم يكن (طبقاً ٢٠٥ مرافعات) ولكن ليس معنى ذلك سقوط الدق فيجوز الدائن استصدار أمر آخر بنض الطريقة .

هو قضاء (قطعى) و(مازم) له أثار الحكم القطعى من حيث حجيتة و(حسمة للنزاع) وهو قضاء فى (أصل الحق) وهو لذلك (حاسم للنزاع) و(حائز للحجية) يمنع من إعادة طرح النزاع من جديد .

ويجب صدورة خلال (٣ يوم) ويجب أن يمبقة (تكليف المدين بالوفاء خلال ٥ يوم) ويجب صدورة خلال ١٨ يوم) ويجب أن يكون النظام منه خلال (١٠ يوم) من تاريخ إعلان العدين - ويجب أن يكون (مسبداً) والإكان باطلا (طبقاً م ٢٠٦ مرافعات) .

⁽١) بمكس (القصاء الستمجل) فيلجأ إلية (لإجراء وقتى تحفظى) (لا يسس أصل الدق) و ونافذ ممجل بغرة القائرين بلا كفالة لا يحتاج لإعلاء الإعلان - رحجيته (مزقه) لا تلزم القاضى الموضوعى ربطس فهه بالأستغلف علال ١٥ يوم من تاريخ صدورة (م ٢٣٧ مرافعات) ولا يوقف التنفيذ ولا يقلط التفاخم ويكنى فى الدعى أهلية إلىئرة ١٨ سنة ولا يختص بمنازعات الإدارة والأفراد ولا يخصم لقاعدة المبائلي ويقى فى الدعى أهلية إلىئرة ١٨ سنة ولا يختص بمنازعات الإدارة والأفراد ولا يختص بدعارى الفقة الوقدية والدراسة وإثبات الدائمة والمتعربة والمراس المنافقة الرقدية والدراسة وإثبات الدائمة المتعربية والدراسة وإثبات الدائمة المتعربية والمسائلة والمتعربية والمسائلة والمتعربة الدراسة والمتعربة الموضوعية بحسب التصاب) .

المراجع : أرامز الآداء د/ امينة الدمر ـ مستشار / مصحافي مجدى هرجة ، أمر الآداء مستشار/ أنو طلجة (منشأة المسارف) .

آثار أعتباره أنه ليس بحكم ح

- (١) ليس له بيانات الحكم .
- (٢) أنه أمر على عريضة (وحكم غيابي) يصدر في غيبة الخصم وبغير جاسة علنية.
 - (٣) يقبل الطعن بطريق الأستئناف المباشر (بنص خاص) .
 - (٤) لا يتصور تضيرة أو تصحيحة .

بنسسد ٢٥٤ عدم المطالبة بنهائية أمر الأداء :

فنى ١٩٥٩/٩ يجوز التأشير على طلبات الحصول على أمر إختصاص بموجب أمر آداء مشمول بالصيغة التنفيذية (النفاذ المعجل) دون الحاجة للمطالبة (بشهادة بعدم حصول معارضة أو استثناف) ،

بنسد ٢٥٥ : يجب نزيل أمر الأداء بالصيغة التنفيذية ؟

فنى ١٩٨٥/٦: يجب تزيل (صورة) أمر الأداء بالصيفة التنفيذية كشرط لتنفيذة طبقا (م ٧٨٠ مرافعات)ثم إعلانة (للمدين) لشخصة أو فى موطنة الأصلى وإلا كان (اطلا) (طبقا ٢٠٥٠ مرافعات) فإذا توفى المدين أعلن ورثته بأسمائهم (طبقا لمادة ٢٠٧ مرافعات).

نظر دعاوى الديون عند رفض أمر الآداء بـ

طعن ١/٤٧٦٦ ق: 1 في حالتي عدم توافر شروط اصدار أصر الآداء في الدين موضوع المطالبة ، أو عدم إجابة الدائن لبعض طلباته ، القاضي حق الامنتاع عن إصدار أمر الآداء ، وتحديد جلسة لنظر الدعوى أمام المحكمة . ويعتبر تقديم طلب أمر الآداء بديلاً عن أيداع صحيفة الدعوى ، وباعلان هذا الطلب مزيلاً بأمر الرفض والتكليف بالحضور لسماع الحكم بانعقاد الخصومة ، بما يوجب الحكم في موضوعها ولو كان رفض اصدار أمر الآداء ، مبنياً على : أن الطلب في غير الدالات التي يجوز فيها إصدار أمر الآداء .

يحظر على (الأجانب) تملك الأراضى الزراعية طبقام ١ق ١٥ لسنة ١٩٦٣ معلى بالقانون ٢٠٤/ ١٩٨٥ .

وتبحث الملكية والتكليف ويقوم المراجع الهندسي بالمأمورية بعمل (بيان التموية والاستنزال) .

المستندات :

- (١) كشف رسمى مستخرج من دفاتر مكافات الضرائب العقارية مبين به اسم صاحب التكليف والحوض والقطعة والناحية والقسم والضريبة السنوية والمدة .
 - (Y) العقد المسجل سند ملكية المتصرف .

وعلى المكتب الهندسي المساحى بيان ماذانا كانت الارض الزراعية محل التصرف (التعامل) داخل كروبن المدينة من عدمة فان كانت داخل كردون المدينة خضعت لصنريبة التصرفات العقارية (٣٠٥٪) .

تكليف مكلفة الاطيان:

من واقع دفتر مكلفة الأطيان الزراعية من عام حتى الآن من تكليف	
رقم جزء ناحية قسم محافظة	
حرض قطعة ضريبة سنوية	
وذلك حسب الكشف الرسمي المستخرج من سجلات الصرائب العقارية	
	برقم

19 //

زوائسد تنظيم

بنسد ۲۵۸ تعریفها :

هي التي تكون صادرة من (المحافظة) لصالح (الافراد).

بنسد ٢٥٩ أجراءات شهرها ب

وتراجع(بدون بحث ملكية أو تعويل) (وبدون مستندات) على كشف التحديد المساحى .

ضوايع تنظيم

بنسد ۲٦٠ تعريفها بد

هي التي تكون صادرة من (الأفراد) لصالح (المحافظة) م

بنسسل ٢٦١ أجراءات شهرها بالمستندات

- (١) العقد المسجل (سند الملكية) .
- (۲) شهادة مشتملات عقارية صادرة من البلدية مبين بها التمويل والوصف (بالعام المقدم فيه الطلب للمأمورية) ورقم المقار في العام الذي :م فيه التسجيل سند الملكية (للربط) وصافي القيمة الإيجارية السنوية للمقار .

ويلاحظ: أنه اذا كان هناك تمامل على عقار موكانت واجهتة المطلة على الشارع (مرتدة الداخل) بمقدار متر أو متر ونصف ودخول الجزء الصايع في سعة الشارع يقدم طلب لجهة التنظيم بالبلدية عن طريق المأمورية لبيان خط التنظيم المار بالمقار) ويرفق معه مستندات:

- (١) لوحتان مساحيتان معتمدتان من مهندس نقابى .
- (٢) صورة من سند ملكية العقار (مستوفاة الدمغة) .

ن الجمعيات والمؤسسات الخاصية

- (١) لا يسرى قيد الأهلية على الجمعيات ذات الصفة المامة (م٤١٦ تعليمات شهر ٩٣)
- (۲) لا يجوز المؤسسة قبول الوصايا أو الهبات إلا بأذن من الجهة الادارية المختصة
 (م 31 ؟ تطيمات شهر ٩٣) .

أولا: الجمعيات

بنسد ٢٦٣ تعريفها :

تعد جمعية في تطبيق أحكام قانون ١٩٦٤/٣٢ كل جماعة ذات تنظيم مستعر أمدة معدية أو غير معينة نتألف من اشخاص طبيعين لا يقل عددهم عن ١٠ أو من اشخاص اعتبارية لغرض غير الحصول على ربح مادى .

(ويبطل) كل جمعية انشأت لغرض غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب (م 10 مطيعات شهر ٩٣) .

بنسد ۲۹٤:

- (١) أحكامها :
- (٢) تشهر الجمعية بقيدها في السجل المعد لذلك بالجهة الادارية المختصة (م١٦٤ تعليمات شهر ٩٦) ء
 - (٣) اى تعديل لا يشهر بعد (كأن لم يكن) (م ٤١٧ تعليمات شهر ٩٣) .
- (٤) للجهة الادارية المختصة حق اصدار (قرار ادماج) أكثر من جميعة اذا كان (غرضها واحد) (بقرار مسبب) (م ١١٨ تطيمات شهر ٩٣) .
- (°) يمثل الجمعية (رئيس مجلس ادارتها) امام القصاء والفير (م ٢١٩ تعليمات شهر ٩٢) .

الجمعية العسامسة

بنسد ۲۲۵:

 ١ - تمد عامة اذا كان الغرض منها تحقيق (مصلحة عامة) ويصدر قرار من رئيس الجمهورية باعتبارها كذلك (م ٢٠٤ تطيمات شهر ٩٣) .

ويجوز بقرار من رئيس الجمهورية سحب الصفة العامة منها .

ثانياً: المؤسسات الحاصة:

بنسلد ٢٦٦ تعريفها.

- (١) نتشأ بتخصيص مال لمدة غير معينة لعمل ذى صغة انسانية أو دينية أو علمية أو فنية أو أى عمل آخر من أعمال البر والرعاية الإجتماعية أو النغم العام لغرض غير الربح العادى (م ٢١٤ تعليمات شهر ٩٣)
- (۲) يكون تخصيص العال لانشاء العؤسسة (بمند رسمى أو بوصية) يكون دستوراً لها ويجب أن تشمل على البيانات الآتية :.
- (آ) أسم المؤسسة و ميدان نشاطها أو نطاق عملها ومركز إدارتها على أن يكون بمصر .
 - (ب) الغرض الذي أنشئت المؤسسة لتحقيقه .
 - (حـ) بيان الاموال المخصصة لهذا الغرض.
 - (د) نظام ادارة المؤسسة واسم مديرها (م ٢ ، ٤ تعليمات شهر ٩٣) ، .
- (٣) يكون تعديل المؤسسة بسند رسمى آخر خالاف سند انشاؤها (٣٤٣ تعليمات شهر ٩٣) .
 - (٤) حق الادارة (لمدير المؤسسة) .

بنسسل ٢٦٧ أجراءات شهرها والمستدات إ-

يقدم طلب الشهر للمأمورية المختصة مرفق معه المستنادت الآتية :

- (أ) صورة رسمية من نطام الجمعية الأساسى أو سند انشاء المؤسسة مؤشر عليه من الجهة الادارية المنتصة .
 - (ب) عدد الوقائع المصرية الذي نشر منه ملخص قيد النظام.

- (ج) صورة رسمية من محضر اجتماع الجميعة العمومية للجميعة أو مجلس ا ادارتها بانتخاب رئيس مجلس الادارة ومصدق على توقيعه من مكتب توثيق الشهر العقارى .
 - (د) صورة رسمية من محصر اجتماع مجلس الادارة بتعييض المتصرف ندادة عنها .
 - (ه.) صورة رسمية من قرار مجلس الادارة بالموافقة على التصرف ومصدق على توقيع رئيس مجلس الادارة لدى مكتب توثيق الشهر المقارى .
 - (د) اذا كان الطلب مقدم من المصغى المعين على الجمعية أو المؤسسة الخاصة يكتفى بتقديم صورة طبق الاصل من القرار الصادر بتعيينه معتمد من الجهة الادارية المختصة (م ٢٧٤ تطيمات شهر ٩٣) .
 - (٦) يشهر قرار الادماج ويؤشر بمضمونة هامشيا على سند ملكية الجمعية أو المؤسسة وحاول الجمعية المدين محلها (م ٣٦ تطيمات شهر ٩٣).

الهيئة الاهلية لرعاية الشباب

بنسسك ٢٦٨ تعريفها وغرضها وسلطاته ومزاياها ؟

- ١ تخضع لاحكام قانون ٧٧/ ١٩٧٥ (م ٤٣٢ تطيمات شهر ٩٣).
 - ٢ ـ غرضها تحقيق الرعاية للشباب ولا تستهدف الربح المادي .
- تمد هیاات خاصة ذات نقع عام لها شخصیة اعتباریة بمجرد (شهر نظامها) (م
 تطیمات شهر ۹۳) ،
 - ٤ ـ تتمتع هذه الهيئات بامتياز (السلطة العامة) الآتية :
 - ١ ـ عدم جواز (الحجز) على أموالها الا استيفاء (للصرائب) .
 - ٢ . عدم جواز تملك اموالها (بالتقادم).
- ٣ ـ جواز نزع الملكية المنفعة العامة (لصالح الهيئة) (م ٤٣٣ تعليمات شهر ٩٣) ,

أتمسام صفقسة بيسسع – وشسسراء م ۱۶۹ – ۱۹۱ تعليمات شهر ۹۳ ، منشور في

(فلى ۲۸/۲۶/ بند ۲ فقرة) (فلى ۲/۱۲۶۱ ، ۱۹۳۲/۱۳)

بنسساد ٢٦٩ بالنسبة لوفاة البائع (م ١٤٩، ١٥٠ تعليمات شهر ٩٣)

قيام ورثة البائع بانمام اجراءات البيع الصادر من مورثهم الذى توفى قبل التوقيع على العقد النهائي يقتضي مراعاة القراعد الأنية :

- التماس مستوفى الدمغة من مقدم الطلب أو أحد روزة البائع لأتمام اجراءات
 البيع نيابة عن المورث البائع ، أو أختصام الورثة بدعوى صحة التعاقد وتسجيل
 الحكم المسادر فيها .
- ٢ (شهر حق الارث) اذا كانت وفاة البائع حدثت بعد تاريخ المجرد عدد تقديمة (في المجرد عدد تقديمة المجرد عدد تقديمة المأمورية التأشير عليه (صالح الشهر) ان الفرض من أدخال الورثة قصد أتمام أجراءات البيع الصادر من المورث بعد التحقق من صفاتهم من خلال تقديم مستند (أعلام الوراثة) .
- أ) ويمتنع المطالبة (بشهر حق الارث) في حالة صدور البيع من المورث (حال حياته (وقبضه كامل الثمن) وثبت ذلك من خلال دليل رسمى مقبول (التوقيع على طلب الشهر من الحراف التعاقد أو من الباتع واثبت فيه أن الثمن قد دفع بأكملة) (م10 تطيمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ أن انمام صفقة البيع يفترض (الرضائية) فلا يعمل به في حالة (الأحكام).

 ب) كما يعتنع شهر حق الارث في احكام صحة التعاقد الصادرة صده ورثة البائع عن تصرف مورثهم حال حياته والذي لم يتم تسجيلة

(م ۲۳۱ / ۲ تعلیمات شهر ۹۳)

بنسط ۲۷۰ بالنسبة لوفاة المشترى : (م ۱۵۱ تعليمات شهر ۹۳)

قيام ورثة العشترى الذي توفى قبل التوقيع على العقد النهائي باتمام اجراءات شهر التعاقد يستنبع مراعاة الآتي :

- (١) نقديم التماس من أحد ورثته أو من يغومنه في ذلك بموجب توكيل،
 - (٢) تقديم (أعلام شرعى) لبيان ورثة المشترى .
- (٣) يحناف اقرار بمشروع المحرر يتصنعن قبول ورثة المشترى اتمام أجراءات شهر
 التعاقد والنص (صراحة) على نقل ملكية العقار باسم المورث .

فإذا أراد الورثة نقل ملكية العقار الى كل منهم حسب الفريضة الشرعية بعمل التماس مستوفى الدمغة (باشهار حق الارث) وانمام صفقة بيع أو يقدم على طلب جديد (بعد) شهر اتمام صفقة البيع وكان الغرض منه (التصرف) فيكون موضوع طلب الشهر (أشهار حق ارث وبيع) أو أى تصرف قانونى آخر تتجة الارادة الية (طبقام ٩٠ ، ١٥٧ مطيمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ : أن توقيع البائع على أصل طلب الشهر بالمأمورية وذكر أنه قبض كامل الثمن يعنى أحد الآتي :

- (أ) أفراره بحصول بيع صادر منه للمشترى يستطيع الأخير بموجبه إذا ما امندع البائع عن الحصور للتوقيع على العقد النهائي أمام موثق الشهر العقاري الحصول على حكم صحة تعاقد في مواجهته بشرط ارفاق صورة من أصل الطلب المقدم للتسجيل لمأمورية الشهر المختصة .
- (ب) أنه في حالة وفاة البائع يمكن تعديل الطلب إلى اتمام صفقة بيع وعدم لزوم اشهار حق ارثه طبقاً م ١٥٠ تعليمات شهر ٩٣ بشرط تقديم اعلام وراثة أو شهادة وفاة .

أتحساد المسلاك

م ۱۲ تی ۱۲۱/۱۳۹ ، مادة ۷۳ ق ۶۹ /۷۷

الخاصين بايجار الاماكن ، المادتين ٢٥٦ ، ٢٨٢ مدتى ،

القرار الوزاري ١٩٧٩/١٠٩ باصدار نموذج عقد تأسيس اتحاد ملاك.

- (١) الايقل عدد الاعضاء عن ٦
- (٢) الا يقل عدد الطوابق أو الشقق عن ٦
- (٣) عقد التأسيس مصدق عليه من جميع الأعضاء .

ينسسد ٢٧٦ الفرض منه :

 ١ - صنعان حسن الانتفاع ، وادارة الاجزاء المشتركة للعقار - وصيانتها لصالح جميع الملاك .

بشمسمله ٢٧٧ : المستدات المطلوبة التي يطلبها مكتب الرسم بجهة التنظيم بالبلدية :

ا . طلب قيد الانحاد بالحي مستوفي الدمغة (هذا نصه)

السيد الاستاذ المهندس / مدير عام الادارة الهندسية بحى

بعد التحية

مقدمة لسيادتكم/ مأمور اتعاد ملاك عمارة برج

الكائنة . تنظيم شارع .. ناحية قسم محافظة

برجاء التكرم بقيد الاتعاد بسجلات العي ------

وتفصلوا بقبول فائق الاحتزام

مقدمة اسيادتكم

- (٢) اقرار مصدوع عليه مستوفى الدمغة من مالك الارض الاصلى بموجب السجل
 رقم ______ () بالموافقة على اقامة الاتحاد واستخراج الرخصة واعطاء شهادة بذلك ، ويقدم لادارة الرخص لاستخراج رخصة العبائى .
 - (٣) عد تأسيس اتحاد ملاك مصدق عليه (مسترفى الدمغة) .
- (٤) كشف بعند وحدات العقار واسماء الملاك وحصصهم رزأس المالك المساهم به وتوقيعهم (مستوفى الدمغة) .
 - (٥) العقد الأبتدائي لشراء الأرض (مستوفى الدمغة) .
 - (٦) العقد المسجل سند ملكية الارض.
- (٧) صورة من الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية وما يفيد أعلان الاعصاء ولحضور الأجتماع .
- (٨) محضر اجتماع الجمعية المعومية موقع عليه من الاعضاء وثابت الناريخ ويشترط حضور ٦٠٪ على الأقل ، ومحضر آخر اذا لم يكتمل النصاب ويرفق مع المحضر الأول ويصحح بأى عدد من الحاضرين وتوقيعهم .
 - (٩) شهادة من الحي بقيد الانحاد لاستخراج رخص المباني .
 - (١٠) فتح حساب باسم الانتحاد بأحد البنوك .

وترفق المستندات بداخل (درسية) لحفظها وتثبيتها :

السيد رئيس مجلس ادارة اتحاد ملاك عمارة برج

بعد النحبة

مقدمة لسيادتكم ومقيم

برجاء قبولى عصوا بانحاد الملاك ، وحجز شقة لى فى عمارة الانحاد والتى سبتم انشاؤها بمنطقة ______وأتمهد بتنفيذ كافة شروط لائحة الانحاد ،والالتزام بقرار مجلس الادارة – وسداد قيمة للدمفات المفرره فى مواعيدها المحددة ، وقبولى للائحة للجزامات فى حاله مخالفتى شروط الاتحاد وقرار مجلس الادارة

المنطقة بى والتي أثر بأنها صحيحة وتعت مطوليتي تغيير يحدث فيها .	وفيما يلى اليبانات واتعهد باخطار الاتحاد بأي
العنــوان	الاسم
	التليفون
الايراد السنوى	الحالة الاجتماعية
عدد الحجرات المراد حجزها	البطاقة الشخصية
	الدور (الطابق)
19 /	تحريرا في /
مقدمة لسيادتكم	

بند ۲۷۹ هل اتحاد الملاك شخصية معتربة ؟

نعم لاتعاد الملاك شخصية معنوية (مستقلة) عن شخصية اعضاؤه وذمة مالية مستقلة عن ذمة اعضاؤه وله (نائب) يمثله أمام القضاء واتحاد الملاك عبارة عن (جمعية) من جميم ملاك العقار لفرض (غير الحصول على الربح المادي) هو (أدارة الاجزاء المشتركة وصيانتها لصالح جميم الملاك).

عقد شراء أرض اتحاد الملاك المتصمن الشركاء وحصمتهم على الشيوع في الأرض يازم تمويل المبانى كذلك على الشيوع باسماء الملاك لتسجيل اتحاد الملاك بالشهر المقاري ويكون موضوع التسجيل (قسمة شقق عقار) فيجب أن يكون التمويل باسماء الملاك على الشيوع لأن الفرض من تسجيل عقد القسمة انهاء حالة الشيوع واختصاص كل متقاسم بشقة مفرزة أو طابق وتطلب جهة الاملاك بقسم الإيرادات انقل التمويل:

- (١) رخصة المباني .
- (٢) شهادة من الحي تقيد قيد الاتعاد وعدد الأعمناء واسمائهم ، أو أقرار من مأمور الأنحاد بأسماء اعسناء الأنجاد

وبعد تمام نقل التمويل بجهة الاملاك بالبلدية:

يقدم على طلب شهادة مشتملات (من قسم الايرادات بالبلدية) موضح بها الوصف الحالى للمقار وتعويل المقار (أرض ومبانى) وحصه كل عضو فيها وصافى القيمة الايجارية السنوية للمقار لتقدير الرسم النسبى عند التسجيل بمعرفة القسم المالى بمكتب الشهر المقارى .

وتقدم شهادة المشتملات + عقد شراء الأرض المسجل بحافظة لمأمورية الشهر المقارى المختصة لتسجيل طلب (قسمة شفق عقار) .

نسبك ٢٨١ : انقضاء اتحاد الملاك :

م ٧٣/ أق ١٩٧٧/٤٩ الخاص بليجار الاماكن والمعدلة لمادة ١/٨٦٧ مدنى بانشاء اتخاد ملاك (أجبارى) اذا زاد عدد الطوابق أو الشفق عن ٦ أو زاد عدد الملاك عن ٦ .

وقد نص بالمادة ٣١ من القرار الوزارى ٧٠/١٠٩ للخاص باصدار النظام النمونجي لاتحاد الملاك على حالات انقضاء اتحاد الملاك لاحد صبيين:

١ ـ هلاك العقار .

٧ - التعديل في ملكية المقار بحيث يقل عدد ملاكة عن ٦ مالموقف الملاك كتابة على استمراره (وايس انهازة) وفي غيرها هانين الماالنين لاينقضى اتحاد الملاك لأنه (أجباري) كما سبق القول .بويلاحظ أنه في حالة الانقضاء (تتولى الجمعية العمومية للاتحاد (تصفيته) طبقا لنص م ٣٧ من القرار الوزاري رقم 19٧٩/١٠٩

التزامات الملاك في اتحاد ملاك الطبقات:

بالنسبة لصاحب السفل: (م ٨٥٩. ٨٦٠ مدنى)

 ١ - على صاحب السفل القيام (بالترميمات) اللازمة لمنع سقوط الفو بما له من (حق القوار) طبقاً م ١/٨٥٩ مدنى .

٢ ـ على صاحب السفل (تجديد بناء) سفلة إذا تهدم البناء .

بالنسبة لصاحب العلوج م١٦١ مدني)

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد من ارتفاع بنائة بحيث يصر بالسفل.

أمالك الطابق أو الشقة الحقوق الآتية:

- ١ ـ حق ارتفاع بشرط عدم الاضرار بالسغل .
 - ٢ ـ حق ملكية مغرزة على طابقة أو شقته .
- ٣- حق ملكية شائعة (شيوع اجبارى) على الأجزاء المشتركة الاخرى مع غيرة من الملاك ، وهي غير قابلة للقسمة ولا يجرز للمالك التصرف في نصيبة فيها مستقلا عن الجزء للذي يملكة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار (م ٧ / ٨٧٦ مدنى) .

بتسسساد ٢٨٤ محضر اجتماع الجميعة العمومية لاتحساد الملاك.

يوم المرافق / / ١٩

١ ـ جدول الاعمال :

أ. النظر في تأسيس الاتحاد

ب- اختيار مكان لاقامة العمارة السكنية .

- ج تحديد المبالغ المطارب دفعها على دفعات لشراء أرمن الممارة والمبانى .
- ٣- القرار: أـ أختيار ارض في حدود مدينة وصولحيها الاقامة عمارة سكاية
 عليه .
 - ب. دفع رسم اشترك قدرةجنية أو دفع مقدم قدرةجنيه .
 - ج مبلغ وقدرة......جنية دفعة ثانية

فطى من يرغب الانضمام للاتعاد التقدم امقره الكانن

لسداد القسط الأول اعتبار من / / ١٩

بنسسساه ۲۸۶ مكرر اتحاد الملاك فه ظل قانون ۱۹۶۳/۶ بسريان أحكام القانون المغنى على الاماكن الجمليلة والأماكن الى انتهت عقود إيجارها

بصدور ق ١٩٤٦/٤ أصبح تكوين لتحاد الملاك (جوازيا) الشركاء طبقا م ٨٦٧ مدنى على النقيض من قانون ليجار الاماكن رقم ٤١ /١٩٧٧ (٧٧ مله) التى كانت تنص على قيام أتحاد الملاك (بقوة القانون) لذا زادت طبقات المبنى أو شققة على خمس وزاد عدد الملاك على خمس ملاك والمالك فى ظل ق ١٩/٤ هى تعليك ما يشاء من الوحدات السكلية دون التقيد بنسبة معينة من مساحة مبانى العقار بعكس الحال فى القانون السابق رقم ١٩٨١/١٢٦ (م١/١م ١٢ منه) .

ويتضح مما سيق أن ذلك أن دل فانما يدل على قصور القوانين الوضعية ، وخاود أحكام الشريعة الاسلامية .

وصلاحيتها لكل زمان ومكان وشعولها لتطبق على كلفة الناس كذلك أن (المقد شريعة المتحاقدين) وأنه (لا صرر ولا صرار في الإسلام) وكما قال الرسول صلى الله عليه وسلم (أن الله هو العسعر القابض الباسط الززاق وأني لأرجو أن ألقى الله تعالى وليس احدا منكم يطلبني بمظلمة في دم أو مال) وأن (العسلمون عند شروطهم إلا شرط أحل حراماً أو حرم حلالا) .

الاصافن ، م ۸۹۲ مسابقی م ۸۵۱ مسابقی ، افضرار الوزری رقم ۱۰۹ لسنه ۲۹ باصسار
نموذج اتحاد الملاك)
أنه في يوم السوافق / / ١٩
بین کل من
TAXABATURE DATABATURE AND A CONTRACT OF THE PROPERTY OF THE PR
3.
- T
قرر جميع أعضاء الاتعاد تكرين انعاد ملاك لاقامة مشروع عمارة سكلية
على الارض الفضاء رقم تنظيم ش ناحية قس محافظة
ومسطحة م٢ (فقط) وحدوده .
البحرى الغربي القبلي الفرقي
البحرى الشرقى
والمسجلة برقم)
اصم الاتحاد : انحد ملاك عمارة ()
غوض الاتحساد :
صمان حسن الانتفاع وحسن الادارة وسيانة الاجزاء المشتركة في العقار
مسئدة الأتحساد :
غير محدود ربينتاً من تاريخ قيدة بالبلدية .
مأمور الاتحاد واختصاصة :
معين بقرار من الجمعية ريدير الأنعاد ويمثلة أمام القضاء ويتولى صرف مواد

(م17 ق19/1/17 الحاص بايجار الاماكن ، م ٧٧ ق ٤٩ لسنة ٧٧ الحاص بايجار

يسل ٢٨٥ نموذج عقد تأريس اتحاد ملاك:

البناء ورخص البناء والتعامل مع المقاولين والمهندسين وقد وافق الاعضاء على تعيين

السيد / مأمور الانحاد .

		_
المصوبة	. 4	- 45
The second second	~	-

يصبح عضوا بالاتعاد كل من يمثلك وحدة أثر أكثر في تاريخ لاحق على فيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

زوال العضوية :

بنقل نصيب العضوفي ملكية العقار للفير.

ادارة الاتحاد: يتولى ادارة الاتحاد:

- ١ ـ الجمعية العمرمية .
 - ٢ مجلس الادارة
 - ٣ ـ مأمور الأنعا.. .

تشكيل الهمعية المعومية: من جميع أعضاء الاتحاد وتنعقد بناء على طلب ٢٠٪ من مالكي الانصبة في العقار ولا يكون الانعقاد صحيحاً لا بحضور ٣٠٪ من مالكي الانصبة في العقار وتصدر القرارات بناء على موافقة أغلبية أصوات العاصرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبة.

تشكيل مجلس الادارة:

بالتعيين بموجب قرار الجمعية العمومية رينولي مراجعة العقود وتنفيذ قرارات الاتعاد .

انقضاء الاتحساد:

١ ـ هلاك العقار

٢ ـ نقض عدد الاعتماء عن ٦ أو الشقق أو الطوابق عن ٦

مكونات العقار وملكية الاجزاء المفرزة:

طائق ۲۸۰ دور او طابق عدد شفة وبدان	ينكون العفار من
	ملكينها كالآنى :
معلوكة لـ	١ ـ الطابق الأول الشقة رقم
معاركة لـ	الشقة رقم ـ
معارکة لـ	٢ ـ الطابق الثاني الشقة رقم

وهكذا حتى العلابق السادس أو ما يزيد على ذلك .

قسانون التعاون الاسسكانسي (ق ق (1981/18) (1)

م 87۸ – ۶۷۲ تعلیمات شهر ۱۹۹۳

منشور ۱۹۸۱/۸ افاعت قدیه مصلحة الشهر المقاری بمصر (ق۱۹/۱۹۵۱ الخاص بالامکان التعارنی) وأرجبت فی تهایته انتفیذ مواده القواعد : . الاتمة :

- (1) لا يجوز اسناد ملكية العقارات التي يثبت عن أي طريق أنها من أموال الجمعية التعاونية (لوضع اليد العدة الطويلة) أو كسب أي حق عيني عليها طبقا م ٤ من القانون .
- (۲) يجب التأكد من عدم وجود ما ننص عليه مواد القانون من قيود على تصرفات الجمعيات التعاونية البناء والاسكان في المقارات التي تملكها ، وذلك في حالة التصرف لفير أعضاء الجمعية ، ويتم ذلك بالمطالبة بقرار الجميمة العمومية والمعتمد من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان والاتحاد التعاوني المركزي بالموافقة على هذا التصرف (وأوردت م ١٩٠٠/ تعليمات شهر ١٩٩٣) واذا تصنعن سند الملكية (شرط موقوت) مانع من التصرف قيشلاط تقديم (حكم نهائي بالمطال الشرط الموقوف) (ذلك لأنه طبقا م ٩٢٣ مدنى يجب في ذلك الشرط أن يكون (موقت بعدة معينة مطرمة) والا وقع الشرط (باطلا بطلان نسبي) مقرر لصالح من صدر لصالحة التصرف) وترفع بشأن الاحوى انتقاصة من العقد طبقا (م ١٤٣ مدنى) .

ويحظر شهر النصرفات الصادرة من الاعضاء في المقارات النعاونية التي خصصت لهم أو آلت اليهم بالميراث وذلك في خلال العشر سنوات التالية لتاريخ صدور (قرار الجمعية بالنخصيص) إلا اذا كان التصرف صادر لصالح الزوج أو

⁽۱) منشور بالجريدة الرسمية عدد ۱۰ تابع ۱۹۸۱/۳/۰ ويداً العمل به في ۱۹۸۱/۳/۱ (مذاع بالعلشور الغني (۸۱/۸) .

الأقارب حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية فلا كان القصرف لغير من ذكر فأنه يجب تقديم (الاذن الصادر من الهيئة العامة التعاونيات البناء والاسكان بالتصرف الفيز)، وذلك مالم يكن التصرف العراد شهره (ثابت التاريخ) قبل العمل بالقانون (أى قبل ١٩٨١/٢٦) (م تق ١٩٨١/١٤).

منشور في ١٩٨٤/١٦: بشأن مدى سريان المظر الوارد م ٦ ق ١٩٨١/١٤ الخاص بالإسكان التعاونية للبناء والاسكان الخاص بالإسكان التعاونية للبناء والاسكان في قطع الارض الفضناء والمبانى المقامة عليها من مالهم الخاص خلال العشر سلوات التالية على تاريخ تخصيص قطع الارض القضاء اليهم من الجمعية - فحظرت التصرف فيها منمانا لعدم الاتجار بعزايا قانون التعاون الاسكاني وضمانا لوصول الدعم المستحقية واستثنت من الحظر النصرف الزوجة والاقارب حتى الدرجة الثالثة لاتنهار فيهذه العزايا .

(۱) قرار التخصيص (قرار ادارى) بتعيين العقار واختصاص العصو التعاوني به ـ لا ينشأ عنه سوى (حق شخصى) للعصو الذي صدر اصالحة ولا يخول كسب حق عيني على العقار محل التخصيص الا بعد شهر العقد النهائي .

(٢) يجب على مكاتب الترثيق وقررعها التابعة لها قبول اقرارات التنازل عن (الحق الشخصمي) الناشئ عن قرار التخصيص ما دام أنه لا يتناول التنازل عن الحق العينى ، ولا يشترط تقديم طلب المأمورية الشهر العقارى المختصة بالتنازل عن هذا الحق (م ٢٠ تعليمات توثيق ٩٣) .

بسل 7۸۹ منشور فني ۱۹۸۸/۱۳ : بخصوص حالات التنازل التي يجوز لعضو الجمعية فيها التصرف خلال الضر سنوات التالية لقرار التخصيص وهي :

- (١) التنازل لأحد أقارب المنتفع حتى الدرجة الثالثة .
- (Y) التنازل لجمعية الاسكان التعارني التي حصل منها المنتفع على الوحدة .
- (٣) التنازل للغير في حالة عدم قبول الجمعية شراء الوحدة المخصصة للعضو
 (بالسعر السائد وقت البيع طبقا لنظامها الداخلي ، فاذا لم تقبل الجمعية الشراء عرض
 الامر على (الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان) التي تقرر لما شرائه ، أو ثاذن

المصو بالتصرف فيه الفير (الذي يجبيع عصوا في الجمعية بحكم القانون) (م15)/١٩٨/١) (م ٢١٩ تعليمات شهر ١٣) .

أما بالنسبة لمالتي التنازل في البندين ٢٠١ يكتفي (باقرار المتنازل) .

ويراعى بالنسبة لحالة للتنازل الفيريمد فوات مدة العشر سنوات على تاريخ التخصيص مطالبة صاحب الشأن بتقديم (صورة من قرار التخصيص) للتحقق من انتهاء مدة الصر منوات على تاريخ التخصيص .

بنسسة ٢٨٩ مكرر حالتي الغاء قرار التخصيص (م٧ق ١٩٨١/١٤)

- ١ ـ عدم بناء عصو الجمعية المسادر له قرار التخصيص الوحدة السكنية خلال
 منوات من تاريخ صدور قرار تخصيص الأرض (كاملة المرافق) .
- ٢ تراخى عضو الجمعية الصادر له قرار التخصيص فى سداد المبالغ التى تقررها الجمعية مقابل تخصيص عقار له ، أو سداد قيمة المرفق المستحقة خلال الأجل المحدد لمدادها وفقا لأحكام النظام الدلخلى .
- بنسط ۲۸۹ مكرر ۱ : عدم جواز نماك اموال الجمعيات النعاونية للمساكن أو كسب أى حق عيني عليه (بالنقادم) (م ١٤/١ق ١٩٨١/١٤) (طعن ١٩٠٤/١٣/ ق جلسة ١٩٤٤/١٢/٧) .
- بنسه ۲۸۹ مکرر ۲ (قرار تقسیم أرامنی جمعیات النعاون الاسکانی) تشهر بطریق (الایداع) م ۴۵۸ تطیمات شهر ۹۳) ه
- پنسله ۲۸۹ مکرر ۳ یازم نصمین مشروع المحرر اقرار من المشتری بعدم نماکة عقار تعارنی آخر بشلاف عقار التعامل ریستانی من ذلك شلك بند مسكن معاربی بحد المصبیعت معیدر من " (۱۹۰۰ / ۱۹۰۰ و الا ۵۹۰ بالا ۱۹۰۰ بالا ۱۹۰۰ ما ۱۹۹۰ شهر ۹۳ با
- بنسة. ٢٨٩ مكرر ٤ مرتى يصبح الشخص) عضر في جمعية الاسكان التعارني (بحكم القانون) (م آق ١٩٨١/١٤) ؟
- (١) الاشخاص الذين حددتهم م ١ من القانون التعاوني وتصرف لهم المضو قبل مرو مدة الحشر منوات على صدور قرار التخصيص .
- (٢) الغير الذي تصرف له عصو الجمعية بعد مرور مدة العشر سنوات المشار اليها أو قبلها بشرط موافقة الهيئة العامة لتعلونيات البناء والاسكان على التصرف .

بنسة ٧٨٩ مكرر ٥ شروط شهر تصرفات عمدو الجمعية في وحلته للغير :

 اذا كان سند ملكية العضو المتصرف لم يتضمن شرط صريح بمنع التصرف أو تضمن شرط مانع من التصرف ولكنه مطلق وليس مؤقت هنا يجوز للعضو التصرف .

فاذا كان سند ملكيته يتضمن شرط موقوت ملنع من التصرف يازم لشهر التصرف تقديم حكم نهائى بابطالة السير فى اجراءات التسجيل .

٢ - في حالة كون موضوع طلب الشهر (عقد قرض) يازم موافقة مجلس ادارة
 الجمعية التابع لها المصنو على شهر النصرف) (م ٢٠٠٥ تطيمات شهر ٩٣) .

مع مراعاة مراجعة طلبات شهر قروض جمعيات الاسكان النعاوني التي يكون موضوعها (قرض ومقاولة وحلول) بنون بحث ملكية أو تعويل ـ وينوق بذلك بمشروع المحرر (م ٤٧٧ تطيعات شهر ٩٢) .

أحكام النقض في تعبرفات الجمعيات التعاونية للإسكان وأعضائها:

(۱) مناط: التجاء عضو الجمعية الى (نظام التحكيم) المنصوص عليه بمادة ۱۷ من النظام الدخلى للجمعية التعارنية البناء والاسكان : هو قيام نزاع بينه وبين الجمعية بسبب (صدور قرار من مجلس ادارتها أو جمعيتها العمومية يمس مصلحتة ، أما ماعدا ذلك من منازعات تفور بين الاعضاء بعضه وبعض ، أو بينهم وبين الغير:

فلا تخصع لنظام التحكيم وانعا يحكمها (القصاء العادى) صاحب (الولاية العامة (طبقا م ٧١٠- قرر وزير التصير والاسكان رقم ١٩٨٢/٤٦ عر١٧ من النظام الداخلي للجمعية التعاونية بقرار وزير التصير والاسكان رقم ١٩٦٨/٦٩٣).

(طعن ۱۹۹۵/۱/۳۱ ق جلسة ۱۹۹۵/۱/۹۹۱) .

(٧) حظر تصرف عصو الجمعية في المقار التعاوني المخصص له لغير زوجته واقارية حتى الدرجة الثالثة والجمعية العشر سنوات التالية لتخصيص طبقا م المرادة ١٩٨١/١٤ ويستثنى منه (تصرفات العضو ثابته التاريخ قبل العمل بأحكام قانون التعاون الإسكاني وبالتالي لا يسرى هذا الاستثناء على تصرفات الجمعية لاعصائها بعقود غير مسجلة ولو كانت ثابته التاريخ ، ويالتالي يرد عليها العظر الوارد عمانة ٤ من قانون الاسكان التعاوني وهو عدم جواز تعليها بالتقادم الطويل السكسب)

(طعن ۱۲۸۴/۱۲/۲ق جاسة ۱۹۹٤/۱۲/۱۹۹۲)

ملكية الطبقات والشقق والسفل والعلو

(المواد 201 – 204 مدني)

نيسياد ٢٩٠ حالة تعدد ملاك طيقات (أو شققها):

لذا تعدد (ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فأنهم يحدون شركاء في ملكيه (الارمن – والمدلفع المشتركة للمقار) (م ٨٥٠ مدني)

بنسط ٢٩١ خصائص الاجزاء والمنافع المشتركة للعقار :-

١ - لا تقبل القسمة الشيوع الاجباري (م ٢/٨٥٦ مدني)

٢ – نصيب كل مالك فيها يتحدد بنسبه الجزء الذي له في الدار ويكون التصرف فيه بالتبعية التصرف في القدر المغرز الذي يمتكه (كشقة مثلا (م ٢/٨٥٦ مننى) أما الحواجز الفاصلة بين شقدين فتكون الملكيه (مشتركة) بين اسحابها . (م ٣/٨٥٦ مدنى) .

بناء ٢٩٢ اجراءت شهر الشقق بالشهر العقاري ا

(منشور في ١/ ١٩٧٢) (م ١٦٩ تعليمات شهر ١٩٩٣]

١ - طلب المامررية الشهر المختصة مبين به الموضوع - بيانات العقار من حيث الرقم والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة والحدود والأطوال والوصف ، ثم بيان مسطح الشقة وحدوها وأطوالها ورصفها والدور الواقعة به ، وما يخصها من حصة مشاعة في الأرض والمنافع المشتركة (م ١٦٩ /٦ تطيمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ : أنه يجوز قصر التعامل علي مباني الشقة فقط والمنافع المشتركة دون الأرض .

٢- تقديم عدد ٣ رسومات هندسية الشقة (الدور الواقع به النعامل وواجهه المقار والدور الأرضى (١) معتمدة من مهندس نقابى معتمد ومصدق على توقيعه

⁽¹⁾ انظر العشرر القدى 1997/4 حيث أوركاته لا داعى للمطالبة (بالرسومات الهندسية الشفق) وابقاف الطاب بالمأمروية والعراجمة القنية من أجلها حيث أن ذلك من أختصاص (الدكتب المسلحي) الملحق بالمأمروية (من باك تيسير إجراءات تسجيل رشهر المحروات) فتقدم نسخة واحدة منها اليه ويتم استخراجها من جهة التنظيم بالبلاية.

من نقابة المهندسين وياصق عليها طابع نقابة المهندسين بواقع جنيه عن الأاف جنيه الأولى من قيمة التمامل ثم خمسون قرشا عن كل ألف جنيه تالية . هذا إذا كان الأولى من قيمة التمامل علي الشقة لأول مرة – أما إذا كان قد سبق التمامل علي نفس الشقة فيعفي من تقديم الرسومات الهندسية المشار إليها ويذكر بمشروع المحرر بسبق التمامل علي نفس الشقة وأن الرسومات الهندسية مرفقة بسند الملكية أو بسند الملكية إذا تعدت التصرفات عن نفس الشقة – وتحفظ صورة من الرسم الهندسي بالمأمورية المرجوع المحيرة عن الحيات التي تقدم عن أجزاء أخري في الميني – والثانية ترسل للمكتب الساحي الهندسي والثائلة ترفق بمشروع المحرر عند شهره بقسم المراجعه الفنية وبعد الشهر تحفظ بدفتر خانة مكتب الشهر المختص ، وتختم رسومات الشقة (بخاتم نظر) من المكتب المساحي الهندسي ويطي عليه رقم الطلب المقدم المأمورية الشهر المقاري (عدلت بالمنشور الفني 1972/ سائف الأشارة)

أنظر (هامش بند ٢٩٢ إجراءات الشهر رقم ٢ من ٣٠٠ من هذا الكتاب) .

" - يعمل لكل شقة من العقار (استمارة تغيير) اذا كان الطابق يشتمل على
 أكثر من شقة .

ءُ ـ تقديم العقد المسجل سند ملكية البائم .

٥- شهادة مشتملات عقارية من البلدية مبين بها التمويل الحالى (ويجب أن يكرن باسم البائع المتصرف) والرصف الحالى ورقم الحكر في سنة تسجيل سند الملكية -وصافى القديمة الايجارية السنوية التقدير الرسم النسبي المشترى كنص """ يا ١٠٠٥ معدل بعادون ١٩٩١/ الدنس برسوم الشهر.

ويجب بمد عمل كشف التحديد المساحى للطلب بموجب حوالة بريدية لمديرية المساحة المختصة أن يذكر به رقم الشقة وعدد حجراتها والدور الواقع به الشقة من الحار وحصة الشقة في الارض والمنافع المشتركة .

ويجب التترية بمشروع المحـرر: في حـالة سبق تسـجـيل ذات الشـقـة بأن الرسومات مرفقة بسند الملكية حيث سبق التعامل عن نفس الشقة به ، ولكي يعفي من محسبة بنقـر وسومات هندسية أخرى عن ذات الشقة. كمثال : اذا كان عدد شقق العقار ٣٤ شقة مثلا فلا تكونَ هتاك صعوبة ما فيذكر أن حصة الشقة في الأرض والمنافع المشتركة هي للسيم أو القيراط ولكن ماذا لو كان عدد شقق العمارة أو العقار ٣٢ شقة مثلا . ٢٤

الحل /نضرب القيراط في عدد اسهمة

37x37 = 170 mg | |23 | 170 = Af mgg

فيكون نسبة اسهم الشقة هي ^{۱۸ سيم} فيكون حصة الشقة في الارض والمنافع المشتركة هو (۱۸سهم مشاعاً)

ويجوز تحويل الحصة بالمشاع التى نمثل شقة الى طلب تسجيل شقة محدد مغرز ويتبع فى ذلك الآتى :

١- نقديم رسومات هندسية للشقة موضوع التمامل وواجة العقار والدور
 الأراضى والدور الواقع به النعامل مستوفاه النمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس
 نقابى ومصدق على توقيعة من نقابة المهندسين

٢ - أن تكون الشقة مساوية لحصة المتصرف في الأرض .

٣- اذا كان التعامل بالنسبة الشقة أول تعامل في العقار الواقعة به بنوه بأحد بنود العمدأن (أصل الملكية بالمشاع والتعامل الحالي محرر مفرز والمتعاقدان يتحملان نتائج كل نزاع قائم أو يقرم حول تصرفهم المحدد المغرز.

و يلاحظ أنه اذا سبق التعامل على شقة بالعقار حصص بالمشاع في كامل أرض ومبانى العقار فأنها تشكل تعارض ويزال بأحد أمرين :

(أ) تقديم التماس من صاحب الطلب السابق بالسماح بإمرار الطلب اللاحق عليه (ب) تقديم التماس من أصحاب الحصص الشائعة بجعل تعاملهم محدد مفرز على أن تكرن الحصص المشاعة في الأرض التابعة لتلك الشقق في حدود ٢٤ ط.

ويلاحظ في هذا الصدد مايلي:

أنه اذا أراد المالك للمقار تعلية أدوار المقار ، فإن ذلك سينقض من قيمة اسهم

الشقة في أرحن العقار ، ظيرَم في هذه الحالة حصول مالك العقار على موافقة ملاك شقق الحقار ، أو يلازم (بتعويض مادي) أو مقابل يمادل نسبة النقس في قيمة اسهم الشقة في أرجن العقار .

بند، ۲۹۴ (س) <u>حكم من يشتري الارض يعقد (غير مسط) ويبني عليها</u> ثم يستقة مشتري آخر من مالك الارض الاصلى/ لاحق عليه الى تسجيل عقيم ؟

ج / كانت محكمة النقض المصرية تسير الى عهد قريب الى اعتباران (حق القرار) (حق عينى أصل) لا ينقل الملكية الا (بتسجيل سند المشترى البانى) طبقا نص م 9 13 (17 / 19 1 بتنظيم الشهر العقارى ، فإذا لم يسجل كان ما اقامة المشترى الدى من مبان (ملكاً للبائع) بحكم قراعد الالنصاق ، فإذا ما سبق المشترى اللاحق للمشترى الاول الى التصبيل نملك البناء (بحكم قراعد الالنصاق) وكل ماللمشترى الاول الى التصبيل نملك البناء (بحكم قراعد الالنصاق) وكل ماللمشترى الاول الى التي أخو المنتبار بين نزح المنشآت بوصفة بانى حسن اللية أو مطالبة المشترى الثانى بأقل القيمتين (قيمة المواد وأجره الممل أو قيمة مازاد في ثمن الارض بسبب البناء) (طمن ۲۵/ ۷۲۳ ق جاسة ۲۵/۱/۱۹ ، طمن ۱۹۷۹/۵۰ و) .

وسارت في بعض لحكام غير متواترة عليها (١) للى أن البيع لللحق من نفس مالك المقار لمشترى آخر (باطل) طبقا لنص م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ الخاص بايجار الاماكن ـ ثم تعود في لحكام أخرى لقاعدة (الاسبقية في التسجيل) ولو كان المالك للمقار (متواطئ) مع المشترى الثاني (طعن ٢٠/٢٨٧ ق جلسة ١٩٨٢/١٧٩١ المعقار (مسمت المحكمة الاستورية الطيا (طعن ٢٣/ ٥٠١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢ إلى أن حسمت المحكمة الاستورية الطيا الموضوع في القصنية رقم ٢٢ لسنة ١٢ ق دستورية عليا جلسة ١٩/١/١٤ والمنشور بالجريدة الرسمية المحدد ٣ تابع في ١٩١٤/١/١ مـؤكـدة صحـحـة نص م بالحدالة والمنطق ويؤدى الى إستقرار المحاملات بين الناس. التحبيل وأن ذلك يتفق مع المحالة والمخطق ويؤدى الى إستقرار المحاملات بين الناس. ويراجم بند (٤) من هذا الكتاب .

⁽١) الطعن الدني ٨٣٨/٥٥ق جلسة ١١/٥/١٩٨١ ، والطعن ٣٤٢٧ /٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨.

رسمى ديباجة الصياغة الرسمية ^(١) ثم	نرراً : مينة عقد يبع شقة (أو طايق)	بند۲۹٤٠
•		
41442	بيانته -	أولاً : السيد /
	محل الإقامة	
(طرف أول بائع)		
-	ــــــ دينه	الله السد /
	محل الإقامة	
(a = 1		
(طرف ثانی مشتری)	ماقدان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وان	- H 2
	مادان بالمبينهما للنماد والتصارف وا الينــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	ווע וואב
	البنسسة الول عط وتنازل بكافة الضمانات القانونية	i al.
	عط وسارن بحاقه الصنعانات العاورية الذي بصافته مشد	-
	ىدى)المبنى حدودهما وأوه	
	رهبهی حدودهما وروه جدول (أ) عن الع	هی انگلار رهم
	جدول (ب) عن الشقة (أر	
	لبيع حصة قدرهاساسه و ر	دشمار
	سبح حصد سرح المستعمال المنه الإستعمال المن	
	روبروم بين منطق والمصاعد وما إلى ذلك .	
	البندالساني	·
	البيع بثمن إجمالي قدرة	تر هذا ا
	بي . والباقى	•
:	الرسمى أن بيناً بالنبيلجة كالأتى	(١) يازم في المقد
•	, , ,	إنه في يوم
	1 314 (
	الساعة	
به قمنگور	مرثق العقرد الرسمية بالمكتب قد حضى	امامنا نحن
	- 4.8-	

النسد الثالث

من يد المشترى إلى يد البائع ويعتبر التوفيع على هذا العقد مخالصة نهائية بدفع الثعن

يقر البائع بأن العين محل عـقد البيع خـالية من كـافة الرهون الإمـتـيـازات والإختصاصات والقود الأخرى .

تبرأيه ذمة المشتري .

كما يقر البائع بأن البيع خال من الرقف والحكر وأنه حائز المبيع وملحقاته حيازة هادئة مستقرة ظاهرة غير خفية ولا نزاع حولها .

البنسداغ سامس

يقر المشترى بأنه عاين المبيع له بموجب هذا العقد ، المعاينة الكاملة التامة النافية لكل جهالة وأنه بحالتها التى عليها ، وأصبح من حقة وحدة الإنتفاع به بسائر أوجة الإنتفاع المقرره له شرعاً وقانوناً .

البند السادس

بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح الطرف الثانى بصفته مشترياً للمقار المبيع مالكاً له ويقوم بإستلامة وتحصيل إيجارة ، وعليه دفع العوائد والصرائب المغروضة ويعترف بإستلامة كافة المستندات المتعلقة بالشقة (أو الطابق) المبيعة) .

	النسد السابع	
_ والشقة المبيعة واردة في		العقار وارد في تكليف
بدالصادرة من سسس تحت	مكلفة العواي	تكليف حسب
. الى	دة مند	رقمعن الم
	البنسد الثامن	
وم الأخرى تقع على عاتق الطرف	برة وكافة الرس	مصروفات العقد ورسوم شه
		الثاني وحدة .
لثاني	الطرف ا	الطرف الأول
	الاسم /	الاسم /
	التوقيع /	التوقيع/
ي أو أرض فضاء	ند بيع لعقار مبن	بنسسد ۲۹۶ مکرر ب صیغة عا
محافظة المبين	۰	كائن فيقه
	: 4	الحدود والمعالم بألجدول المومنح به
		(وصف العقار)
طوابقة وأدوارة .	مقارأ مبيناً تذكر	ملحوظة : إذا كان التعامل ع
		أنه في يوم الموافق /
	,	بين الموقعين أدناه :
1. 1.	50.	
		أولاً : السيد / أولاً : السيد /
		محل الأقامة
حسبة مهنة	دیانهٔ	ثانيا : الميد /
رف ثانى مشترى) قد أقر الطرفان		
	لى مايأتى:	بأهليتهما للتعاقد والتصرف وإتفقا ع

البنسد الأول

باع الطرف الأول الى الطرف الثانى بصنفته مشتريا للعقار المبيع الموضح الحدود والمعالم بالجدول المبين سالف البيان والبالغ مسطحها (كذا) (سواء أرض فضاء أو عقار مبنى وإذا كان حصته شائمة يذكر مقداره بالقراريط والسهم ويذكر الآتى . مشاعا فى كامل أرض وبناء العقار الموضح سلفاً) فقط لا غير. البنسسة الشانسي

تم هذا البيع برضا وقبول الطرفين بثمن إجمالي مقداره مدفوع جميعة بالكامل من يدمال المشترى وإستلم البائع حقه من الثمن كاملا عند التوقيع على هذا العقد.

ملحوظة : (١) إذا أنفق على تجزئة مقابل الصفقة فيذكر الآتى :

دفع منه مبلغ مليم جنيه مليما من يد ومال المشترى وأما باقى الثمن وقدره جنيها مليماً فيتعهد يدفعة الطرف الثانى المشترى عند الترقيع على العقد يوم بمكتب / مأمورية الشهر العقارى بـ

ويعتبر توقيم الطرف الثانى على العقد مخالصة نهائية وتامة بكامل الثمن الاحمالي المذكور أعلاه .

 (٢) إذا انفق على عدم دفع باقى الثمن عند توقيع العقد النهائي أمام موثق العقود فيذكر الآتى :

ويحتفظ البائع بحق الإمتياز المقرر له وفق القانون

عن باقى الثمن وبحق له إجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات على على عاتق المشترى .

النبد الثبالث

الت ملكية العقار (وما يشملة من مبانى إذا كان البيع عقارا مبنيا) الى الطرف الأول البائع بموجب العقد المشهر رقم فى السنة صادر من مكتب الشهر العقارى البائع بموجب العقد المشهر العالم الرابسع

العقد المبيع وارد في تكليف بائع بموجب الكشوف الرسمية الصادرة من إذن رقم في / / والمبين بها الضريبة السنوية ومقدارها ملحوظة إذا كان المبيع أرض فضاء - فلا يكتب هذا البند البنسك الخسامس

، ببصت ، سيح ... يقر البائع بأن العقار العباع (إذا كان العقار مبنيا يدكر الآتى) (والعباني المقامة عليه) بهذا العقد خالي من كافة ارهون والإمتيازات والإختصاصات وسائر الحقوق العينية وغيرها من القيود . البنسك السسادس

يقر المشترى بأنه عاين العقار المباع له بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلة بحالته التى عليه وأصبح من حقه وحده الإنتفاع به بسائر أوجه الإنتفاع المقررة له شرعيا وقانونا .

البنك السابع

في حالة إمتناع أحد الطرفين عن التوقيع على عقد البيع النهائي في الميعاد المحدد في البيع النهائي في الميعاد المحدد في البيند الثاني ، يلزم بأن يدفع الطرف الآخر (، جنيها مليماً) كتعويض متغق عليه من الآن ، وهذا التعويض لا رقابه للقضاء عليه ، مع عدم الإخلال بحق كل من المتعاقدين في رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع على الطرف الآخر الممتنع أو المخل بالتزاماته مع تعيله مصروفات الدعوى وأتعابها فضلا عن التعويض .

فى حالة وفاة أحد المتعافدين قبل التوفيع النهائى يحق للطرف الآخر إذا شاء إعتبارا العقد مفسوخا وإعتبارة كأن لم يكن ويرد ما دفع من الثمن إلى المشترى ولا يجوز الرجوع بالمصروفات التى تكون قد صرفت حتى هذا الناريخ على أى من الطرفين . البنسط التسامسع

البنك التساهصيونية التساهصيع سداد الرسوم والمصيروفات ونفقات الاجراءات اللازمة ، ورسوم شهر العقد

يقر كل من المتعاقدين بإتخاذة محلا مختارا له بعنوان المذكور بهذا العقد وكل إعلان برسل له يعتبر صحيحاً.

يقر المتعاقدان أيضا بأن كل نزاع بخصوص تنفيذ هذا العقد وسدادة وشروطة وغير ذلك يكون من إختصاص المحكمة الواقع في دائرتها العقار العبيع .

البند الحادي العساشر

تحرر هذا العقد من نسختين موقع عليها من المتعاقدين ، ويحتفظ كل منها بنسخة للعمل بمرجبها عند الأقتضاء

الطرف الأول الطرف الثاني

(١) إذا كانت الملكية بحود مشهرة تذكر على النحو سالف الذكر .

⁽rُ) يَنا كانت الملكية برضم اليد بالنسبة للمبانى حيث أن (الأرض الفضاء) لا يجور إسناد الملكية فيها لوضم اليد ، تذكر الملكفات وأرقامها وتاريخها وإسم الشخص الوارد التكليف باسمة .

الجسزء الشانى الحقسوق

أ) شخصى

ب) عيني وهذا الاخير ينقسم قسمان :

۱ _ اصلی ۲ _ تبعی

بنسسد ٢٩٥٠ : تعريفة

هو التزام بعمل أو أمنناع عن عمل أو إعطاء

بنسسد ٢٩٦ خصانصة

- ١ ـ لا يتوارث عدا حق المؤلف المعنوى .
 - ٢ ـ يسقط بالتقادم المسقط .
 - ٣ ـ لا يجوز النزول عنه .
 - ٤ ـ لا يقوم بمال .
- حق (نسبي) في مواجهة شخص المدين ، و (مطلق) في مواجهة الكافة بإلزام الجميع بإحترامة وعدم الإعتداء عليه ..

بند ٢٩٧٧ أسبابة الواجبة الشهر طبقام ١١ ق ١٩٤٦ / ١٩٤٦ :

ويترتب على الشهرأن يصبح عقد الإيجار سارياً فى مراجهة الغير المدة المحددة به ، فاذا ما قام المستأجر بتسجيل عقد إيجارة بعد مرور ٩ سنوات وكانت مدة الإيجار محدده فيه بعشرون سنة مثلا ، ثم حدث أن قام المؤجر ببيع الشقة لمشترى آخر قام بتسجيل عقد البيع بعد تسجيل عقد الإيجار ، فإن عقد إيجار المستأجر يسرى فى مواجهة المشترى من المالك المؤجر ، لمدة ١١ سنة ويلاحظ أن التسجيل يتضمن فى نفس الوقت إثبات تاريخ عقد الإيجار .

أُ حكم المستأجر الذي نقل مدة عقد إيجارة عن ٩ سنوات :

ج) يجوز له إثبات تاريخة طبقا لنص م ٢٤ق ١٩٧٧/٤٩ وكذا الحال في ظل قانون الإيجار الجديد رقم ١٩٩٦/٤ .

وأهمية ذلك: تظهر في المفاضلة بين عدة مستأجرين لشقة واحدة ويخصوص هذا الموضوع أو الدالة فقد نصت م ١/١٧٣ منني على:

اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده ، وهو (حسن النية) قبل أن يضع مستأجر آخريده على العين المؤجرة أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذي يفضل.

<u>موقف الشريعة الأسلامية من حكم إيجار المستأجر الاصلى العين</u> الموجرة له من البلطن لآخر ^(١)

(أ) ذهب جمهور الغقهاء الى (جواز)هذا الإيجار بشروط هي :

١ _ أن يكون خلال مدة العقد ،

 لن يكون الإيجار لمزاولة نفس الفرض أو النشاط بغض النظر عن أجرة المثل أو مأجرة أزبد .

٣ ـ أن يكون المستأجر الاصلى قد أوكامنا عليه ناحية صاحب العين .

(ب) وذهب بعض فقهاء الفذهب العديلي إلى (منع ذلك) (لنهي) الرسول (صلى الله عليه وسلم) عن (ربح مالم يضمن) ونعيل إلى الرأى الأول مادام لم يترب عليه صرر المؤجر وما دام لم يتص في العقد على المنع من التأجير من الباطن .

 ⁽¹⁾ انتظر جريدة اللزاء الإسلامي القاهرية س٦ المسادرة بشاريخ الأريما ١٩٦٦/٤/٣ وفشرى في هذا المرضوع انتماية المرحوم الشيخ/چاهالدق على جاد الحق أمام الجامع الأزهر السابق.

٢ ـ السندات التي ترد على (منعمة) العين م ١١ق ١٩٤٦/١١٤ : وهي

(أ) قسمة السهايأة المكانية: انا دامت ١٥ سنة فتنقلب نهائية يجوز تسجيلها كالقسمة الرضائية (م ٨٤٦ مدني)

- ب) عقد العارية العقارى اذا زادت مدته على ٩ سنوات (م ٦٣٥ مدنى).
- ج) اعسار المدين اذا كانت أمواله لا تكفى اسداد ديونه المستحقة الآداء فتسجل صحيفة دعوى الاعسار ثم ويؤشر هامشياً على هامش عريضة الدعوى المسجلة بمنطوق حكم الاعسار النهائى أو الغائة ، وذلك فى سجل خاص يرتب حسب أسماء المصرين ، بقلم كتاب المحكمة ، (م ٢٤٩ ، ٢٥٣ مدنى)
- د) المخالصات (۱) والحوالات بأكثر من أجرة ٣سنوات مقدماً : م ١١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى ١٩٧٨/٣ ومضمونة يجب تضمين المحررات التى تتناول التنازل عن الايجار (ذكره المدة المتنازل عنها) على وجه التحديد. ومراعاة تنفيذ ذلك بتطبيق نصم ١١ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر المقارى والتى تنص على وجوب تسجيل الايجارات والسندات التى ترد على (منفعة) المقارات اذا زادت مدتها على (٩ سنوات) والمخالصات والحوالات (بأكثر من أجرة ٣ سنوات مقدماً) .

مع ملاحظة عدم جواز أثبات تاريخها اذا زادت عن المدد المشار اليها طبقا للمواد ١٢,١١، ق ١٩٥٢/١٤ مالف الأشارة والمضافة بالقانون ١٩٥٧/٨٢ .

⁽¹⁾ طعن مدنى رقم ٢٠/١٤١ ق جلسة ٢٧/٢/١٦ : مخالصات الاجرة عن مدة تزيد على ٣ سنوات وجرب (تسجيلها) لنفاذها في حق الفير ـ م ٢١ق ١٩٤٦/١٢٤ بتنظيم الشهر المفاركات مجراز نصك لعارة الأمرال التي ألت الى الدولة بهذا النص قبل الستأهر من المالك المالين .

بنسسل ٢٩٨ أوجة الخلاف بين الحق الشخصي والحق العيني

الحق العينى	الدق الشخصي (حق الدائنية)
١ ـ هو سلطة لشخص على شئ معين بالذات.	١ ـ هو التزام بصل أو أمنناع عن عمل يقوم به المدين .
٢ ـ حق الملكية حق (دائم مؤيد) لايسقط بعدم	٢ ـ مرقت يسقط بالتقادم المسقط ١٥ سنة بعدم
الأستعمال ، اما حق الأنتفاع (فمؤقت) ويسقط	الاستعمال
برفاة المنتفع م ٩٢٣ مدئي ، وحق الحكر يسقط	٤ - حق الايجار لا يتماك بالحيازة بالتقادم الطويل
بمعنى ٦٠ سنة (م ٩٩٩مـينـي) وحق الأرتفـاق	١٥ سغه (طنن ٢٠/٦٥ق جاسة ١١/٤/١١)
يسقط بمشي١٥ سنة لعم الاستعمال أو ٢٢ سنة	لأنه مؤقت (م٥٥٨مدني ويعقدار العمل العرقت
اذا كان مغرز امصلحة عين موقوفونه م٧٧ • ١ معثى	(م۷۸مدنی).
٥ ـ حق الملكية المقاريجوز تملكة بوضع اليد	٥ - لا يتوارث عدا حق المؤلف المعنوى .
(الميازة)الهائثةالمستفرة مدة ١٥ سنة	
بالثقادم الطويل الكسب للملكية .	
٥ ـ ينوارث ٥	
٦ ـ حق (مطلق) يحتج به على الكافة .	٦ ـ قد يكون حق (نسبي) في مولجهة المدين أو
	(مطلق) في مواجهة الكافة يلازم فيه الجميع
	بأحترام حق الغرد وعدم الاعتداء عليه .
٧ ـ وارد على سبيل المصر .	٧ ـ (غير وارد) على سبيل المصر انصد النشاط،
 ٨ ـ يرد على الأشياء (القيمه) وهلاكة يجحل 	٨ ـ يرد على الأشياء (السنلية) وهلاكة لا يجعل
تنفيذ الالتزام مستحيلا فينقضى لعدم وجود بديل	تنفيذ الالتزام مستحيلا لوجود (بدائل) من نفس
يسمح(بالاختيار) .	النوع تسمح بالأختيار .
٩- التصرف فيه برتب ضمان الاستحقاق]
(طعن ۱۰/۱ق جلسة ۱۹۲۱/۱۲۲۱).	
١٠ . تمنح لصاحبها حق التنبع والتقدم ، ورفع	١٠ ـ (لا تعلى) صاحبها حقى النتبع والتقدم
دعارى بشأنها ،	}
١١ ـ يجوز النزول عنه (بالارادة المنفردة) .	١١ النزول عدة لا أثر له الاذاا قدبلة الطرف
	الآخر ـ
١٢ ـ يستطيع صاحب الأنتفاع بة دون واسطة .	١٢ لا يستطيع مساحية مباشرة حقة الابواسطة
	المدين .

بنسك **٣٩٩** : يجب تسجيل الرابطة الايجارية المحلدة بمدة ٩ منوات في (عقد الايجار) حتى ينفذ الايجار في حق الفير مكتسب الملكية أو الانتفاع أو الدائن المذى يسجل تبية نزع الملكية ، في مواجهة الراسي عليه المزاد – ولكن متى يبدأ حساب ملة الـ ٩ منوات (هل من وقت ابرام الايجار أو بدء الاتفاع أو كسب الفير حقه ؟

والجواب: اختلفت الآراء والراجع طبقا لنص م ١١ مرافعات (من تاريخ كسب الفير حقة) ، فاذا لم يسجل المستأجر عقد ايجاره يكون ما زادعن ٩ سنوات غير نافذ في حق الغير من مدة الايجار اذا ما بادر ذلك الغير الى تسجيل (عقد شراءه) قبل تسجيل المستأجر لعد ايجاره .

ولكن يلاحظ أن اشتراط تسجيل عقد الابجار الذى تزيد مدته عن 9 سنوات لسريانه فى حق الغير فيما زاد عن مدة الـ 9 سنوات يصطدم بأحكام الامتداد القانونى للايجار ، فايجار الأماكن يكون نافذ فى حق الغير دون حاجة لتسجيلة ولو نص فى عقد الابجار على مدة تزيد عن 9 سنوت ، بل أنه مازم للخلف الخاص (المشترى) ولو لم يكن له (تاريخ ثابت) سابق على انتقال الملكية للمشترى .

غير أن القانون الجديد لا يجار الاماكن رقم 1997/ والذي يطبق بأثر فورى من وقت صدورة في 1/٢/٩٩١ والذي يجحل القانون المدنى الذي نص على من وقت صدورة في 1/٢/١٩٩ والذي يجحم القانون المدنى الذي بمدها عقد تحديد مدة العقد لا تزيد عن ثلاثون سنة أو مدة حياة المستأجر ينتهى بمدها عقد الايجار يوجب أثبات تاريخ عقد الايجار كي ينفذ في حق مشترى العقار تفاديا من الجوء لا ستصدار حكم بالاخلاء فإذا زادت المدة عن تسع سنوات يازم تسجيل المنفعة بتقديم طلب تسجيل المأمورية الشهر المقارى المختصة .

الباب الشاني

الحقوق العينية

بنسبك والمحان

(١) أصلية

(٢) تعة

أولا: الحقوق العنية الأصلية.

أحالت م ٩٣٤ مدنى بالنسبة لنقل الملكية في العقار لحق عيني (أصلى) إلى م 1987/118 معدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ الخياص بتنظيم الشهر العقاري حيث ننص المواد ٩ ، ١٠ (منه) على وجوب (التسجيل) كشرط لنقل الملكية في العقار ، هذا بالنسبة (للسجل العيني) فقد نصت المواد ٢٠ ، ٢٧ ، ٢٥ ٢٥ ٢٤ ١٩٦٤/١٤٢ بإصدار السجل العيني على وجوب (القيد) كشرط لنقل الملكية في العقار .

وتشمل الحقوق العينية الأصلية الحقوق الآتية وهي (حق العلكية وحقوق متفرعه عنه سنتكام عنها بالتفصيل فيما يلى :

أ)(تامأ): أي شاملا لعنصر به (الرقبة والمنفعة) •

أوب) (ناقساً) : أي قاصر على أحد عنصرية (إما رقبة أو منفعة) وقد نص عليه في (ر ٨٠٢ مدني).

نه ٢٠٣ سلطات حق الملكية: يخول حق الملكية ثلاث سلطات (٨٠٧٨ منفي):

١ ـ إستعمال (سكنى) -

٢ ـ إستغلال (إنتفاع).

٣ . تصرف قانوني (١)

 ⁽١) النصرف القانوني : قد يكون باراندين مفقابلتين (كالبيع والهجة والبدل والشركة) أو بموجب إرادة
 منفردة (كالوصف والرقف) وهو يذلك أعم من الحقد الذي يتطف إدادتين متقابلتين .

ويلاحهًا أن الأول لا يخول تصاحبة حق الاستغلال وأنه قاصر على المستغيد فلا يجوز النزول عنه إلا بشرط صريح كما يجوز الحجز عليه من الدائنين فما لا يجوز بعه لا بحوز الحجز عليه كما أنه ينقضي بوفاة المنتفع .

١ ـ العقد (بيم ـ هبة ـ بدل) (م٩٣٢ مدني)

٢ ـ الالتصاق م ٢/٨٠٣ ، ١/٩٢٢ مدتى .

٣- الرصية م ٩١٥ مدنى ، م١ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية .

٤ ـ الميراث م ٨٧٥ مدنى ، م ٢٠١ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالميراث .

٥ ـ الشفعة م ٩٣٥ مدنى .

٦ ـ الاستيلاء م ٨٧٠ مدنى .

٧ ـ الحيازة يوضع اليد بالتقادم الطويل المكسب الملكية (١٥ سنة) م ٩٦٨ مدنى .

۸. حکم لیقاع بیع جبری (مرسی المزاد) م ۲/۴۶۷ مرافعات (طعن مدنی ۱۰۷۷/ ۷۶ ق جلسة ۱۹۸۰/۱۲۲) .

وسلده ۳۰ خصائصة :

١ . مطلق (أي حرفي استعماله والتصرف فيه) .

٧ ـ قاصر على مالكة .

 "- دائم لا يسقط بالتقادم ولكن اذا كانت الملكية مقترنه بشرط (فاسخ أو واقف) هل تفقد صفتها بتحقق الشرط أو نخلفة ؟

الجواب : أنها لا تفقد صفتها الدائمة بسبب (الأثر الرجعي) للشرط .

بنسد ٣٠٦ : حقوق متفرعة عن الملكية :

١ ـ حق الارتقاق .

٢ ـ حق الانتفاع .

٣ ـ حق الحكر

٤ ـ حق الاستعمال . ٥ ـ حق السكتي .

٦ ـ حق المستحق في الوقف ٧ ـ حق المؤلف .

بنسله ٣٠٧: الملكية الخاصة وموقف الدستور المصرى الدائم الصادر سنة ١٩٧١ منها :

نصت م ٣٤ من الدستور الدائم على أن (الملكة الخاصة مصونه) ويترنب على ذلك :

١ ـ عدم جواز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة بالقانون .

٢ ـ عدم جواز نزعها إلا المنفعة العامة فقط ، ومقابل تعويض عادل وفقا القانون .

٢ ـ حق الارث فيها مكفول.

وهنامــاأكــدة حكم مــحكمــة النقض في (الطعن ٤٣/٦٣١ ق جاســة ١٩٧٧/٤/٢٧) .

بنسد ٣٠٧ مكن أ: القيود على حق الملكية :

- (أ) اتفاقية : كحق الارتفاق الذي مصدره العقد ، وشرط المنع من التصرف .
- (ب) <u>قانونية</u>: بمراعاة الصالح العام طبقاً م ٨٠٦ مدنى ومثالها: حظر تملك الأجانب للأراضى المراوية الأجانب للأراضى المسحراوية المقورة بقراضي المسحراوية المقررة بقرانين الإصلاح الزراعي .

بنيد ٢٠٧ مكار ٢ : الاستبيلاء :

بعد مدور فانون ۱۹۲۶/۱۰۰ وجعله الاراضى الصحراوية ملك خاص للاولة ، لم يعد يجوز شلك العقار بطريق (الاستيلام) الذي أسبح قاصر على النقول (وحدة) والغيث العالة ۲/۸۷۶ مدنى يعوجب م ۲۸ق ۱۹۲۶/۱۰۰ الغاص بأملاك الدولة الغاصة وفيعا يلى <u>أحكام التغنن بخصوص الاستيلا</u>م

أن الاراضى الداخلة في زمام البلاد نخرج عن نطاق الأراضى غير العزروعة التي كان يجوز تملكها
بالاستيلاء طبقاً م ٨٧٤ مدنى ، ويالتالى فلا يرد عليها التملك بالاستيلاء سراء كانت وسيلته هى الترخيص
من الدولة بالتملك ، أو التصير (طمن ٢٧١٩ / ٣٥٥ و جاسة ٢٩٨٦ / ١٩٨٦) .

٧. استيلاء الحكرمة على عقار معارك لأحد الأقراد جبراً عن (صاحبة) درن اتخاذ الاجراءات السبيه بقائرن نزع السكية المنطقة اللبلة بجد بطابة (غسب) ليس من خأنة نقل ملكية العقار الدواة جبل نظال الملكية المسلكية المساحدة على المستجدة ويكون له الحق في استرداحه مالم يصبح رده مستحيل فيمنما من عن ذلك (بالتحريض القندي) طبقة القراحد العامة في (المستولية العندنية) التي تقضي بأن (التغيذ العيني) هو الأصل، فأن الساحدال عوض عاه (نقدأ) . (طمن ١٦٣م/٥٥ يجلسة ١٩٠٥/١٠).

حسق الأنتفساع

المواد (۹۸۵ ، ۹۲۳ ـ ۹۹۹ مدنی)

(مادة ۲/٤٧٦ تعليمات شهر ، منشور فني ۲/٤٧٦)

مادة ٥٠ ق ٧١/ ١٩٤٦ الخاص بالوصية).

بد ٣٠٨ تمريفة : حق عينى (اصلى) (شخصى) (١) (مؤقت) بحياة المنتفع أو صاحب حق الأنتفاع ولو لم تنقص المدة له ومستقل عن ملك الرقية - ويرد على المنقول والمقار - ويشهر حق الانتفاع بالعقار بطريق (التسجيل) .

وصاحب حق الأنتفاع يسمى (منتفع) وهذا الحق يخوله سلطة (استعمال) الشئ دون حق (التصرف فيه) والذي يكون قاصرا فقط على صاحب حق الرقية وحدة والذي يكون له حق انشاء الوصية بالايصاء لغيره طبقا نص م ٢/٩٨٥ ومادة مالوسية رقم ١٩٤٦/٧١ .

وينقضى حق الانتفاع فى (الملكية) (بوفاة المنتفع طبقا م ١/٩٩٣ مدنى) ولا ينتقل لورثته ولو كانت المدة المحدد بالعقد لم تنقض بعد ، وإنما تنتقل الملكية ولا ينتقل لحرثته ولو كانت المدة المقادن) طبقا م ١/٩٩٣ مدنى ، وأما اذا كانت المنفعة بموجب (عقد البجار) وليس (عقد ملكية) فتنتقل (المنفعة) الى ورثة (المنتفع المستأجر) حتى (انقضاء المدة المحددة لمورثتهم فى العقد) .

ويلاحظ أن حق الانتفاع بالملكية لا ينقضى بوفاة المشترى من صاحب حق الانتفاع الاصلى وانما ينقضى بوفاة هذا الأخير ، وليس لاى منهما حق (الوصية بالمنفعة) الذى له بالمنفعة) الذى تقتصر فقط على المالك للمقار ملكية تامة (رقبة ومنفعة) الذى له وحدة حق الايصاء فتجرز له لانها (وصية انشاء للحق) وليس (نقل للحق) . طبقا لنسم ٢/٩٨٥ مدنى وم ٥٠ق ١٩٤١/١١ الخاص بالوصية ، أما مشترى حق الانتفاع الذى سجل عقدة فلا يجرز له الايصاء لفيرة لأن حق الانتفاع (مؤقت) بحياته وينتقل بقوة القانون لمالك الرقبة طبقا لنص م ١/٩٩٣ مدنى (م٢٤٧١ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ١/٩٩٢) واللتان اوجبنا الامتناع عن شهر أو توثيق الوصية بحق الانتفاع الصادر من مالك حق الانتفاع وحدة دون ملكية حق الرقية .

⁽١) ويلاحظ أن العق الشنصي لا يورث عدا (حق المؤلف المحرى) .

- بنسسسل ٣٠٩ خصائص حق الانتفاع :
 - (١) لا يورث (م ٩٣٣ /١ مدنى) ـ
 - (Y) مستقل عن ملك الرقية .
- (٣) مؤقت بحياة المنتفع وينقضى بوفاته (م ٩٣٣ / ١ مدنى) وتنتقل الملكية بالوفاة لصاحب حق الرقبة بقوة القانون وبناء عليه لا يجوز لصاحب حق الانتفاع الوصية بحق المنفعة لانتهائة بوفاته .
 - (٤) لا يوجد شيوع بين المنتفع ومالك الرقبة للاستقلال .

بتسبيعة • ٣١٠ طرق اكتساب حيق الانتفاع:

- (١) تصرف قانوني(بيع ، وصية ، هبة) .
- (٢) عمل مادى (كالشفعة والتقادم) وفي الشريعة الاسلامية إلا الاحارة -بالإعارة - بالوقف - بالوصية).

- (١) الهلاك م ١/٩٩٤ مدنى .
- (٢) وفاة المنتفع ٩٣٣ / ١ مدنى .
- (٣) انحاد الذمة: بإجتماع صفة الانتفاع وملكية حق الرقبة في يد شخص واحد بالهبة أو البيم أو بوفاة المنتفع .
 - (٤) ترك المنتفع لحقة .
 - (٥) انقضاء الاجل المعين (م ١/٩٣٣ مدني).
 - (٦) التقادم الطويل المسقط بعدم الاستعمال (١٥ سنة)(م ٩٩٥ مدنى).

بنسسله ۳۱۲ منشور فتی ۱۹۹۷/۱۷ پت

يجب مراعاة القراعد الاتية: --

أولا : اذا كان التصرف في المحرر المقدم للشهر قاصرا على بيع حق الرقبة دون حق المنقعة ، فان الرسوم النسبية الواجب تحصيلها هي في حدود النسب التي أوردها القانون منسوية الى ثاثى قيمة العقار فقط (م ١٩،١٨ ق ٢٠/ ١٩٦٤ بشأن رسوم الشهر . ثانياً: تمرى القاعدة المنقدمة سواء لحنفظ البائع في المحرر بحق المنعة مدى حياته أو مدة معينة أو لم يحتفظ ، ذلك أن نحتفاظ البائع بحق المنفعة لا يشكل موضوعا أو تصرف جديدا يستحق عنه رسم ، اذ أن ماكيته المنفعة قائمة وبحكم الاصل قبل التصرف في حق الرقبة واحتفاظه بها في المحرر (تقرير لواقع) لا يرتب اثر في نطاق قانون الرسوم .

ثالثا: اذا كان التصرف فى المحرر المقدم للشهر فاصرا على بيع حق المنفعة دون حق الرقبة فإن الرسوم النسبية الواجب تحصيلها فى حدود النسب التى أوردها القانون منسوبة الى ثلث قيمة المقار فقط.

رابعا :حق الانتفاع حق عيني (اصلى) يجب شهره بطريق (التسجيل) سواء أنتقل الى مالك الرقبة بإنتهاء الأجل المتفق عليه أو بوفاة مالكة الاصلى ويتم شهره بنقديم (طلب شهر أيلوله حق إنتفاع) ^(١) لمأمورية الشهر المختصة ربطك المستندات الأنية :

- (١) سند ملكية مالك الرقبة.
- (٢) سند ملكية المنتفع الذي أشترى بموجبة حق الإنتفاع.
- (٣) إعلام وراثة (أو شهادة وفاة رسمية كبديل من باب النيسير) بوفاة صاحب الانتفاع (منشور فني ١٩٩٦/٤) .
- (٤) شهادة مشتملات عقارية من البلدية بالوصف الحالى والتمويل الحالى وصافى
 القيمة الايجارية المدوية للحقار لتقدير الرسم النبي أو مكلفة من الصرائب العقارية .
- (°) إقرار موثق أومصدق عليه من مالك الرقبة يتضمن بيان بالعقارات التي كانت محملة بهذا الحق وبالسند المرتب له والمنشئ لملكية الرقبة وبالسند المثبت لإنتهاء الأجل .

⁽١) وأنظر المنشرر القنعى ٤/٩٩٦ عيث إكتفي بنقديم (شهادة وفاة رسمية) لإنبات وفاة ساهب حق الإنتفاع ، وأنه لا اعلى المطاللة بنقديم إعلام درائة عند بحث طلبات أيلولة حق الإنتفاع إلى مالك الرقية لوفاة صاحب عن الإنتفاع لانها نقل المالك حق الرقية بقور القانون وليس لورثة المنتفع ولأن الامر يتطلب اثبات حالة الوفاة فقط بموجب مستند رسمى مقبر لهونرجد حالة أخذى يكتفي فيهالإشهادة الرفاقي هي القاشير الهامشي بقبول الرصية المشهرة من الموصى له بعد وفاة الموصى مصرا عليها فيطلب كمستند اقرر من الموصى له بقبول الرصية مرق معه شهادة وفاة تكبت وفاة الموصى لأن ملكية الموصى يه تنظل الموصى له (1) بوفاة الموصى (7) قبول الموصى له لها لكى تكون لازمة.

خاصاً : لا يجوز امالك الرقبة شهر أي إصوف يصدر مله في الملكة كلملة ونامة (ورقبة ومنفعة) إلا بعد (شهر إنتقال (أيلولة) حق الإنتفاع اليه وإنا شهر حق الانتفاع وأصبح العقار (رقبة ومنفعة) معلوكا الشخص ولعد وأولد التصوف فيه فيجب أسلا ملكية للي :

- (١) السند المشهر الذي نقل بمكتمناه حق الرقية إليه .
- (Y) الإقرار المشهر الذي تم به نقل حق الإنتفاع إليه .

وقد أفنى مجلس الدولة بعلف ١٢٧/٦/٢٦٤ (١٠٨ صدل) بناريخ ١٩٥٥/٣/٦ (١٠٨ صدل) بناريخ

١ - أن حنّ الانتفاع (لا يورث) وأنما يلتهي (بوفاة المنتفع) ويناه عليه لا يعد من عناصر التركة ولا يستمق عنه رسم أيلولة أو صريية تركات .

وقد أورد العنشور الفنى ١٩٩٢/١٤ لايجوز لصلحب الإنتفاع أن ينقل نصيبة لغيرة يتصرف قانونى (بيع ـ هية ـ رصية) بحد الوفاة الإنتفاء حقة بالوفاة الذى هو (مرقت بحياته) وعودته الصاحب حق الرقبة بقوة القانون وعليه طبقا أما ورد بهنا السنفور وبعادة ٢/٤٧٠ تطيعات شهر ٩٣ يمتنع على مكانب الترثيق وقروعها ومكانب الشهر ومأمورياته شهر أو توثيق الوصية بحق الهنفعة الصلارة من مالك أو صاحب حق الإنتفاع وحدة دون الرقبة (طبقا م ٩٩٥ مدنى) .

بتسمل ٣١٣ : التصرف في حق الانطاع

ملكية المنتفع لحق الانتفاع تعلى له أولا الحق فى التصرف فيه بجميع انواع التصرفات ماعدا ، الوصية به ، لأن الاخيرة تمليك لما بعد موت ، المنتفع ، وحق الانتفاع ينتهى حتما ، بوفاته ، .

ويلاحظ: أنه اذا اشترط في عقد بيع المنتفع لغيره عدم التنازل عن حق المنفعة ، فانه لا يجوز الحجز عليه كأثر مترتب على منع النصرف ، والمنع هنا (نسبي) والحجز يجوز في حاله عدم وجود (تعفظات) .

ويلاحظ : أن النزول عن حق الانتفاع مقيد بالقواعد الآتية :

 ا دلينزل المنتفع عن الثمار فقط ، بل عن حق الانتفاع نفسة على أن يكون ذلك مرتبط بأسباب الانقصاء الخاصة به .

- لا انقمنى حق الانتفاع بمبيب يتماق بالمشترى من صاحب حق الانتفاع فانه يعرد لصاحب حق الانتفاع وايس إلى مالك الرقية
- ٣- المنتفع ترتيب حق عينى تبعن على حق الانتفاع (كحق الرهن مثلا) واكن يلاحظ أنه أذا أنتهى حق الانتفاع (قبل) تنفيذ الدائن المرتهن عليه ، فأن الرهن يزول بزوال محله (وهو عودة حق الانتفاع لمالك الرقية).

بتــــد \$ ٣١ : مباشرة الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع :

- (١) فبأعتبارة (حائز قانوني) لحق الانتفاع يجوز له رفع (دعاوى الحيازة) حتى في مواجهة مالك الرقبة .
- (٢) بناء على السند السنشئ لحقة له حق رفع دعاوى شخصية على مالك الرقبة أو
 ورثته لنسليمة الشئ الذي رتب عليه حق الإنتفاع:
- (٣) باعتبارة صلحب حق عيني له حق (تتبع الشئ) المثقل بحقه في أي يد يكرن.
 - (٤) حقة في رفع دعاوى القسمة اذا كان حق الانتفاع (شائعا) بينه ربين الغير.

بنسله ٣١٥ ادارة حق الأنتفاع (أيجار المنفعة) :

المنتفع حق البجار الشئ محل الانتفاع (في حدود) مدة قيام حق الانتفاع بشرط ألا تجاوز في نفس الوقت حياة المنتفع وبناء على ذلك لا يتقيد المنتفع بمدة (الثلاث سنوات) المواردة (بمادة ٢٠١ مدنى) وهي الحد الاقصى لمدة الايجار، ونلك لانه ليس (نائبا) عن الغير وانما هر (صاحب حق (أصيلً) في الانتفاع) وله خق جني المحصول وبيعة وقبض ثمنة ولو انقضى الانتفاع قبل ادراكة طبقاره مراجع منى كما أن له حق استيفاء الحقوق التي يكون له حق الانتفاع بها في مواعيد استحقاقها .

ريلاهظ أن الإيجار المبرم من المالك (صاحب حق الرقبة) قبل بدء الانتفاع يمرى في حق المنتفم بشرطان :

- (١) أن يكون الايجار ثابت التاريخ قبل بدء الانتفاع .
 - (٢) أن يكون خاليا من الغش .

أما الايجار المبرم من المنتفع اثناء مدة الانتفاع ويترفى خلالها فلا يخرج عن فر صان لا ثالث لهما: أولاً : تمام الايجار برصاء مالك الرقبة عن طريق (الاقرار أو الأجازة) هنا يبقى العقد فى المدة الباقية بحد وفاة المتنفع بين المستأجر ومالك الرقبة الذي يستعيد الملكية الكاملة للعين بموت المنتفع .

ثانياً : تمام الايجار بدون رضاء مالك الرقبة (باقرارة أو أجازته) ووفاة المنتفع قبل انقضاء المدة . هنا يكون لمالك الرقبة حق اخلاء العين وطرد المستأجر مع مراعاة مواعيد التنبيه والاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

ا حق الملكية يغاير في طبيعته وحكمة في القانون (حق الأنتفاع) فحق المتكية هرجماع الحقوق العينية اذأن مالك العقار يكون له حق أستعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه . فاذا أنشأ هذا الملك لآخر (حقا بالانتفاع) فأن هذا الحق يجرد الملكية من عنصري الاستعمال والاستغلال ولا يبقى لها الا العنصر الثالث وهو (حق التصرف) فتصبح الملكية الدقية تحق الانتفاع هي ملكية الرقبة قيجتمع في العقار حقان عينياس حق الرقبة للمالك – وحق الانتفاع المنتفع وحق الانتفاع (موقوت) ينتهي بانتهاء الاجل المحين له – فاذا لم يعيز له أجل عد مقرراً لحيان المنتفع وينتهي على أي حال بعوت المنتفع وفقا لنص م ١٩٨٨مدني (الطعنان المنتفع وينتهي على أي حال بعوت المنتفع وفقا لنص م ١٩٨٨مدني (الطعنان

حـق الارتفـــاق (المواد 1010_1079 ملني)

بنسد ٣١٧ تعريفة :

م ١٠١٥ مننى (هو حق بحد من منفعة لفائدة عقار غيره يملكة شخص آخر) ويجوز ترتيب حق الإرتفاق على (مال عام) إذا كان لا يتعارض مع الأستعمال الذي خصص له هذا المال مثل (إقامة كشك إستحمام على شاطىء البحر) أو هو حق عينى (أصلى) (تابع) للمقار عبر مستقل عنه وغير قابل للتجزئة .

ريدرتب على ذاك :

عدم جواز التصرف فيه أو الحجز عليه مستقلا ويرد على (عقار بالطبيعة) (ممر أرض فضاء) (سواء مبنى أو غير مبنى) حتى ولو كان مملوكا ملكية عامة ويكون مقرر لمصلحة عقار آخر بشرط أن يكون العقاران مملوكان لشخصان مختلفان وليس لشخص ولحد لأنه يقيد من سلطات المالك الذى له (الملكية التامة) .

أسباب كسية : يتقرر الإرتفاق ويكسب :

- (١) عمل قانوني (عقد أو وصية) أو بالميراث (م١/١٠١٦ مدني)
- (٢) التقادم في الإرتفاقات الظاهرة بمافيها حق المرور (م ٢/١٠١٦ مدني)
- (٢) تخصيص المالك الأصلى في الإرتفاقات الظاهرة (م١٠١٧ منني)(١).

نسسد ٣١٨ خصائصة :

- (١) يرد على (عقار بالطبيعة) (ممر أرض فضاء) بالمرور أو المطل أو عدم البناء.
- (٢) (تابع) للعقار المرتفق ويترتب على ذلك عدم جواز التصرف فيه أو الحجز عليه مستقلا عن هذا العقار ويلاحظ أنه ينتقل مم (إنتقال ملكية المقار) .
 - (٣) غير قابل التجزئة ومرتبط بقائه بدوام العقار المخدوم وينقضى بهلاكة.
- (٤) حق دائم ولكنه قابل للتأقيت لأرتباطة ببقاء العقار المخدوم وليس بشخص

⁽١) انظر العقوق العينية الاصلية د/ محمود جمال الدين ذكى ص ١٥٥ وص ١٣٣

- أصحاب العقارين مهما تعاقب الملاك وينقمني بهلاك العقارين أو أحدهما
- (٥) في حالة وفاة المورث لا توزع أنصيتة على الورثة لتبعيته للتركة ويتم التصرف فيه كأحد (ملحقات) العقار المتبوع .
- (٦) جواز تملكة (بالنقادم الطويل) (طعن ٥٤/٢٣٢٩ ق جلسة ٨٥/١/٣٠) بشرط أن تكون ظاهرة بما في ذلك حق المرور (م١٠١٠ ٢مدني)
 - (٧) يجوز نقلة الى موضع آخر من العقار ما دام المكان الأخير ميسور.
- ويلاحظ أن حق الأرتفاق يرد (عقار بالطبيعة) اسسلحة عقار أخر بشرط أن يكون المقاريس مملوكين الشخصين مختلفين ، فإذا كان المقارين مملوكين الشخص واحد فإنه ينقضى (بإنحاد الذمة) بمعنى إجتماع المقارين في يد مالك واحد (1) طبقاً م ٢٦ - ١ مدنى ولا يحصل عنه رسم نسبى في هذه الحالة (7) .
- - (١) العربض على التنظيم وموافقة الأفنية المشتركة (مطابق الشروط) .
 - (٢) بيان المقر بانشارة ونوعة (مرور مطل بحم إقامة مبان الخ) .
 - (٣) بيان تبعية للعقار رقم كذا وأنه مقرر لمسالح للعقار رقم كذا
- (٤) بيان قيمة لتقدير الرسم النسبى على أساسة (القيمة × (عرض الشارع أو الشياخة) والغانج يضرب × الشريحة بحد أقصى ٦ ٪ وهى صفقة واحدة وتمامل معاملة الأرض الفضاه ، وهى (معفاة) من ضريبة التصرفات العقارية المغروضة على البائع لأنها ليست تصرف .
- (°) ينوه ببند الملاحظات بإخطار القبرل ومشروع المحرر بيان ما إذا كان قد تم إنشاء حق الإرتفاق وشهره من عدمة حيث أنه لا يحصل رسم نسبي مرة أخرى إذا ورد في محرر تالي لاحق كأحد توابع العقار وكان قد سبق شهرة ،
 - بنسساد ٣٢٠ مثل تجوز الهبية في حق الإرتضاق؟
 - الجراب تجوز باعتبارة (تابع للعقار وكأحد ملحقاته) غير مستقل عنه. النظر المعنى العينية الاسلية د/ معمود جمال الدين تكي ص ١٥٥ وص ١٦٣
- (أ) قطر أسجل ٢٤٦١ ١٩٩١/ ١٩٩٦ أسكندرية قسم سيدى جابر اسكندرية مأمرزية الرمل لصالح الوزيث الرميد السيد / فلان العلاني .

- بند ٣٢١ من / ما الفرق بين حق الإرتفاق والحق الشخصي ؟
- (١) حق الأرتفاق يتبع الملكية وينتقل بإنتقالها فهر بذلك (حق دائم).
- أما الحق الشخصى (فمؤقت) ولا ينتقل بأنتقال الملكية إلا إذا كان من مستظرمات الشئ وكان الخاف الخاص (المشدرى)على علم به وقت إنتقال الشئ اليه (م١٤٦ مدنى) .
- (٢) مالك المقار المرتفق يستطيع التخلص منه إذا تخلى عن عقاره ولا يوجد هذا في
 الحق الشخصي .
 - بنسسة ٣٢٧ إنقضاء حق الإرتفاق (المواد ١٠٢٦ ـ ١٠٢٩ مدني) :
 - (١) الهلاك الكلى لأحد العقارين . (م ١٠٢٦ مدني)
 - (۲) النزول عنه .
 - (٣) فقد منفعته (بانفتاح سبل أخرى المرور أيسر منه) .
 - (٤) إنحاد الذمة (بإجتماع العقارين في يد مالك واحد) .
- (٥) عدم الاستعمال بالتقادم المسقط (١٥ سنة أو بـ ٣٣ سنة إذا كان مقرر المصلحة عين موقوفة (م ١٠٢٧ مدني) .
 - (٦) تحقق الشرط الفاسح وضخ ملكية صاحب العقار المرتفق به .
 - (٧) إنقضاء الأجل المعين له .
- (^) إنحياس العقار المقرر عليه حق إرتفاق بالمرور بحيث لا يمكن معه الوصول إلى الماريق العام أما إذا كان مصدر إنقصناءها عمل قانوني (كعقد أو حكم أو إقرار) فيجب شهرة.
 - حالات لا يلزم فيه إنشاء حق أرتفاق أو شهره:
- (۱) ملكية العقار (الخادم والمخدوم الشخص واحد) وهومايسمى (بإنحاد الذمة) (م ١٠٢٦ منني) اذي كُوْرِي الى انتهاء هذا الحق .
- (٢) إذا كان حق الارتفاق موجود بالطبيعة والخرائط وورد بسند الملكية (ممر مشترك) وكان موجود قبل صدور قانون الأفنية المشتركة رقم ٢٥٦/ ١٩٥٤ .
- (٣) إذا كان قد سبق شهرة بسند الملكية أو سند السند مادام لم يلغ أو ينتقل لموضع أخر أو إنقضى بسبب من أسباب الإنقضاء .
- (٤) (الوقائع المادية أو القانونية) التي يعد إنقضائها (حجة على الكافة) كأنقضاء
 الأجل وهلاك العقار الكلي) .

بنسسية ٣٢٧ مكرر صيفة عقد رسمي بأنشاء حق إرتفاق بين عقارين متجاورين					
كتب ترثيق	الساعة بما	المرافق	إنه في يوم		
	مكتب المنكور بفرع				
ويحضور كل من					
يم	وقمومة	بطاقة شخصية			
يم	رقمومة	بطاقة شخصية			
وهما الشاهدان الحائزان لجميع الصفات المطلوبة قانونا بإعتبارهما شاهدى عقد					
			وحصر كل من:		
أولاً : بنبنومهنتة مصرى معلم ومقيم					
ثانيا : بنين حصرى مسلم ومقيم					
أقر المتعاقدون بأهايتهم التصرف وطلبوامنا تحرير العقد الآتي نصبه :					
١ - يقر الطرف الأول بأنه يمتك المقار الآتي بيانه يطريق بمرجب					
› - پعر تصرف دون بهه پوشت معدر دری بونه بعرین بعویب بعریب رأنه ورد فی تکلیف مکلفة رقم سنة					
	رقم القطمة	اسم العومن ورقمة	السلح س مل دف أو		
العدود	آو - دون	أو اسم الشارع	ا س مد ما		
	رقم الباك	اسم الشارع	س مور م		
,					
م مديرية أر معافظة	حية أو شارع مركز أو قس	الجملة (كتابة) كائنة نا			

٢ ـ يقر الطرف الثانى بأنه يمتلك العقار الآتى بيانه بطريق بموجب
 وأنه وارد في تكليف مكلفترقم سنة

العدود	رقم القباسة أو رقم السلاء	لم العومن ورقعة أو اسم الشارع	السلع س ط ف أو س متر م
م مديرية أو معافظة	لمية أر شارع مركز أر ف	الجملة (كتابة) كانتة تا	

٣- إنفق الطرفان على إنشاء حق إنفاق (مرور أو مطل) المنفعة المشتركة
 المقارين المتجاورين وذلك بترك مساحة من الأرض مسلحها
 كالآدر:

٤ ـ أخذت مساحة القطعة المنكورة فى البند السابق على جزئين جزء مساحة الجزء مساحة مساحة مساحة من المقار الموضع بالبند الأول والملوك الطرف الأول وحدود هذا الجزء كالآتيكما أخذ من المقار الموضع بالبند الثانى والمملوك الطرف الثانى الجزء الباقي ومسطحة وحدود كالآتي

٥- تخصص قطعة الأرض الموضحة معالمها وحدودها في اتبند الثلاث اخدمة المعقلين الموضحين بالبندين الأول والثاني كحق إرتفاق (مرور أو مطل) امنفعتها المشتركة وعلى كل المتعاقدين أو من يحل محلهم المحافظة على حدود هذه القطعة وعدم شغله بما يعطل إستعمالها لما خصصت له وتكون مصروفات صيانتها بالسوية بينهما .

٦ . جميع مصروفات هذا العد على عائق الطرقين مناصفة فيما بينهما .

وبما ذكر تحرر هذا العقد وصودق عليه منا بعد تلاونه على الحاضرين بمعرفتنا أمام الشاهدين وقد وقع عليه الجميع معنا . بتسب ١ ٣٧٧ مكرور ٧ . احكام التقص في حق الارتفاق :

 ١- تحريم اقامة (مطل) مواجه للجار على مسافة (تقل عن متر) (الاحديم يرجب الأزالة) ولو لم يتوافر الصرر لأنه (مفترض) (م ١/٨١٩ مدنى) (طعن ٥٣/١٦٥٦ عبدة ١/١٩٨٦/٤) ويلاحظ :

أنه بالنسبة للمطل المنحرف يكون التحريم امسافة نقل عن نصف متر بشرط الا يكون المطل المنحرف مواجة للطريق العام وإلا زال العظر (م ٢٠٨ مدنى) كما لا يصرى العظر على المناور والفتحات التى تطو قاعدتها أقامة الإنسان المعتاة وأعدت لنفاذ النور والهواء دون الاطلال منها على المقار المجاور (طعن ١٣٦٠) ٥٠ق جاسة ١٨/٨ / ١٩٩٠) وجرى العرف على أحتساب القامة المعتادة للانسان ب ١٨٠ سم (طعن ١٤٩٨/٥٠) - وعلمة المحاسة ١٨٠) .

ويلاحظ أنها (فيود قانونية) على حق الملكية ولا نزول بعدم الاستعمال ولا يرد عليها التهام لأنها فيود دائمة تردعلى حق الملكية ، وتدوم بدوام هذا للحق (طعن ٥١/٢٢٠٣ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٨)

٢ . فتح منور المرور الهواء والصنوء (جائز) طبقا م ٨٢١ مدنى بدون مسافة ،
 لا تجيز الجار طاب سدها باعتبارها منوراً (طعن ٥٢/٥٨٣ جاسة ١٩٨٥/٦/١) .

٣ - دعرى مد المطلات المغترجة بغير حق على المال الشائع من قبيل الوسائل اللازمة لحفظة التي يملك كل شريك على الشيرع مباشرتها ولو كان ذلك بغير موافقة باقى الشركاء طبقا لنص (م-٨٢ منز) (طن ٢١٩١/) و جلسة ١٩٨١/١/١٥).

٤ - من المقرر أنه إذا انهدم المقار القديم وأعبد بداؤه فإ حق الاتفاق بالسطل يعمد المقار الهديد (م ٢٩ - ١ مدنى) إلا أن هذه المودة يجب أن (تقدر بقدرها) في أن تتقيد بمضمون الأتفاق الاصلى وطبقا له (طعن ٢٧/٢٨ ق جاسة /١٩٧٧/٤/٨)
٥ - حق الارتفاق. ماهيت (إنتقاص كمن ملكية المقار الخادم (طعن ٢٤/٤٦٣)

ق جلسة ٢/٦/٩١) .

ويلاحظ أن قانون توجية وتنظيم اعمال البناء رقم ٢٠١ / ١٩٧١ وتعديلاته لم يتعرض لذكر مسافة فيتع المطلات اكتفاء بما ورد ذكرة بالقانون المدنى المواد ١٨١٨ منتى ، ٢٨ممننى ويقوم المتضرر بتقنيم طلبة لجهة التنظيم بالدى المختص وانتقال مهندس التنظيم للمماينة ومطابقة الرسومات على الطبيعة فاذا وجد أن المطلات مخالفة للقانون والرسومات حرر محضر بالمخالفة ويقوم الشاكى بطلب صورة رسية منه لتنيمها المحكمة للزلة وطف التويض عن الضرر اذى لدق به عن جراء فتحها .

حسق الحكسر (م ١٠٩٤_ ١٠١٤ مدني) (ق ١٩٨٧/٤٣) بأنهاء الأحكار علم الاعان الموافقة

بنسسل ٣٢٣ تعريف:

هو (عقد الجار) يرد على (منفعة) (أرض موقوفة) يخوله (اقامة بناء عليها أو استممالها للغراس مقابل (دفع أجره المثل) (مع احتفاظ الواقف (لحق الرقية) ، ويسمى المنتفع (محتكرا) .

(٦٠ سنة) طبقال ٩٩٩ مدنى.

وهر (حق عينى أصلى) (مؤقت) منته (سنون سنة) يرد على ارض موقوفة ـ بأذن من (المحكمة الأبندائية) ولضرورة أو مصلحة تقررها) ويكون بمقتضى (عقد رسمى مشهر بالشهر المقارى) لأنه منشئ لحق عينى على عقار

رهر حق لا ينقمنى (بوفاة المنتفع المحتكر) بل ينتقل لورثته حتى أنتهاء المدة الواردة بالعقد لتكملتها .

وتكونه عقد غير منطق (بشخص المحتكر) فيجوز التصرف فيه ، والدائنين التنفذ عله .

بنسبد ٣٢٥ شروطة :

اذا ورد على ارض موقوقة يطلب:

١ ـ اذن القامني الشرعي بالحكر

٢ ـ اعلام وراثة .

واذا لم يرد على ارض موقوفة يشترط (موافقة الاوقاف على التعامل) .

⁽١) ثم انهاء حق الحكر فانونا في ١٩٨٢/١/١٥ بموجب القانون ١٩٨٢/٤٢ والمنشرر بالجريدة الرسمية العد $\frac{70}{1947/7/11}$ وعمل يها من تاريخ نفرها $\frac{177}{1947/7/11}$

واذا كان التعامل (استبدال حق حكر) (م ٧٦٧ تطيمات شهر ٩٣.).:

- (١) لا يطلب موافقة الاوقاف (لأن التصرف صادر منها) .
- (٢) لا يطلب عقد مسجل سند ملكية أو مكلفة (كشف رسمى مستخرج من المنرائب المقارية أو شهادة تمويل من البلدية .
- (٣) برلجع درن بحث تمویل أو ملکية (حیث بنولی ذاك (لجنة قضائیة) طبقا م ٥ ق ١٩٨٢/٤٣)

أنتهاء حق الحكر بصدورق ١٩٨٧/٤٣ :

بنسست ٢٣٦ ق ١٩٨٧/٤٣ : بانهاء حق الحكر (بقوة القانون)

أعتباران بمن ٢٠/٦/٦٩٢ (فني ١٩٨٣/٣) وهوتاريخ العمل يعانون ٢٠/٨٨٠. نص في القانون المشار اليه على مايلي :

 ١ - يعتبر الحكر (منتهى بقرة القانون) (بدون تعويض) فى الاعيان العوقفة الخالية من البناء أو الفراس - وتعتبر الارض العوقوفة (ملك لجهة الاوقاف (١٩٨٧/٤٣)

٧ - ينتهى حق الحكر على العين المرقوفة المشغولة ببناه أو غراس (بغرار يصدر من رزير الأوقاف) وبخنص الراقف مالك الرقبة بـ _____ ثمن الارض ، والمحتكر المنتفع المستفيد (بباقي الثمن) (م ٧ ق ١٩٨٧/٤٣) والمحتكر طلب استبدال ____ الارض مقابل (ثمن تقدرة لبنة قضائية مشكله قانونا بشرط (لبناه الرغبة في الاستبدال خلال (٣٠ يوم) من تاريخ صدور قرار اللبنة في حالة حضوره ، أومن تاريخ اعلانه به اذا صدر في غيبته واصاحب المشأن حق (الطمن) على قرار اللبنة القضائية خلال (٣٠ يوم) من مسدوره امام (المحكمة الابتدائية الوقع بدائرتها المقار) ويكون الحكم الصادر فيها (نهائيا) غير قابل المطمن في قرار اللبنة يتم تسرية باقي مستحقات كل من الواقف مالك الرقبة والمحتكر وفقا اما يصدر به الحكم طبقا للقواعد الذي وضعها مجلس ادارة هيئة الارقاف المصدرية ، ويتم الاستبدال بالترقيع على العقد من وزير الاوقاف أو ممثلة) وبشهر المقد (م ٧ م ١٩٨٧/٤٣).

بتسبد ٣٢٧ : أتقضاء (حق الحكر) :

- ١ ـ فسخ العقد -
 - ٧ ـ الهلاك -
- ٣ ـ اتحاد الذمة -
- ٤ انقضاء المدة المحددة له .
- ٥. نزع الملكية للمنفعة العامة .
- ت بعدم الاستعمال بالتقادم الطويل ١٥ سنة فاذا كان موقوفا ينتهى بعدم استعماله مدة
 ٣٣ منة .
 - ٧ ـ صدور قرار اداري في الحكر القائم على (وقف خيري) .
 - ٨ ـ قبل حلول الاجل العيني بالعقد في حالتين :-
 - أ. موت المحتكر قبل أن ينتهي أو يغرس الا اذا طلب (جميع) الررثة بقاء الحكر .
- ب ـ اذا زالت صفة الوقف عن الارض المحكرة الا اذا كان الزوال لسبب رجوع الواقف في وقفة أو اطالة مدته .
 - بنسساد ٣٧٨ : أحكام محكمة النقص في (الحكر) بند
- ا على ۲۷/۱۲۲ ق جاسة ۱۹۷۲/۳/ حيازة المحتكر للارض المحكرة (حيازة وقعية) لا تكسب الملكية ، أما مايقيمة من مبان عليها ، فملكيته لها كاملة ونامة، وله حق التصرف فيها أو مقترنة بحق الحكر ، وينتقل هذا الحق (لورئته) .

الخصوق العنيسة التبعية

(المواد ارقام ۱۸۱, ۱۸۰ ، ۱۹۳۷ ـ ۲۰۷ من تعلیمات شهر ۹۳)

أحالت م 2014 منني فيما يتعلق بالقواعد المنتظمة للقيد الى م 60 ق 1957/116 الحاص بتنظيم الشهر العقارى هذا بالنسبة للسجل الشخصي ، وم 29ق 1975/167 الحاص بالسجل العيني.

١ ـ تصرف قانوني : ﴿ الرهن الرسمي ـ الرهن الحيازي ﴾ .

٣ _ حكم قضائي : حق الأختصاص .

٣ ـ نص قانوني : حق الامتياز:

تشهر يطريـق (القيد) أمام قسم المراجِعة الفنية بمكتب الشهر المختص طبقام ٥ ق ١٩٤٢/١١٤ .

م ۲۰۰ تعلیمات شهر ۹۳ : المحررات المتضمنه (زیادة الدیون) المضمونة برهن حیازی أو رهن تأمینی عقاری تشهر بطریق (القید) .

بتسبسل ٣٣١ شروط الشهر بطريق (القيد) م ١٨١ تعليمات شهر ١٩٩٣

- (1) نقديم (صورة رسمية) من العقد الموثق المنشئ الحق التبعى تعقظ بمكتب الشهر ، ويعنى من تقديمها في حالة حفظ أصل المحرر الرسمى في ذات المكتب الذي يجرى فيه العد الأخلاع عليها ترد بعد شهر المحرر (١٩٨ تعليمات شهر ٩٣)
- (۲)(قائمة قيد موقع عليها من صاحب الشأن دون اشتراط التصديق عليها، ومشتملة على البيانات الآتية : (م١٩٧ تطيمات شهر٩٣)
 - أ. اسم الدائن ولقية وصناعتة ومحل اقامته
 - ب ـ اسم المدين ولقبة وصناعته ومحل اقامته .
 - ج تاريخ المند والجهة التي تم أمامهاأو صدر منها .
 - د. مصدر الدين المضمون ومقداره وميعاد استحقاته .

 م- تحديد العقار تعديدا دقيقاً من حيث رقمة والشارع والناحية والقسم والمحافظة والسطح والحدود والأطوال .

و - في حالة رهن الحيازة المقارئ يكتني ببيان خاص بالتكليف والايجار الى
 الراهن اذا نص عليه في عقد الرهن الحيازي .

م ١٩٨ تعليمات شهر ٦٣ : تراجع قائمة القيد على أصل المحرر المرتب للحق المينى التيمى أو على صورته الرسعية إذا كان من المحررات الموثقة ثم يؤشر على القائمة بما يفيد (المراجمة) ويجب على قلم المراجمة الفنية بمكتب اشهر إستكمال البيانات التاقصة من واقع المحرر المشار اليه ، ويستثنى من تقديم مستندى المقد وقائمة القيد الخاصة به ، قيد حق الإختصاص حيث يتم بشهر عريضة طلب الإختصاص مزيلة بأمر رئيس المحكمة الصادر منها

بنسسل ٣٣٢ تجليد قيد الرهن :

يكون بتقديم (صورة طبق الاصل) من القائمة السابق قيدها من مكتب الشهر المقارى إلى المأمورية المختصة (امراجعتها) وفى حالة وجود (نقص ببياتات) قائمة التجديد ، تقوم المأمورية بإستيفائة (بنهاية القائمة) أو (بملكق) يرفق معها ويختم بعد مراجعتها بخانم (صالح الشهر) ويقدم اسكتب اشهر مزيل (بإقرار) من صاحب الشأن تعت معدوليته . ولا يشترط التصديق على توقيعه (م ٢٠١ تطيمات شهر ١٢٠).

<u>رستنع القيد في أحرال :</u>

١ ـ أنقمناء الحق .

٢ ـ تطهير العقار خاصة حالة بيع العقار قضاء وإنقضاء ميعاد زيادة الشرر ونظرا لأنها (موقوت) بميعاد معين قبل سقوط مدة العشر سنوات بشهر على الأقل فانه يجب على مأمورية الشهر أن تؤشر على جميع نسخ الطلب بنوع التعامل وتاريخ إنتهاء الميعاد وكذا بدفتر أسبقية طلب الشهر وإستعجال المكتب الهندسي لسرعة إنجازها طبقا لنص (م٧٧ تطيمات شهر ٩٣) .

بنسسد ٣٣٣مدة القيد:

(عشر سنوات) تبدأ من تاريخ شهر قائمة القيد . (م ٣٤ق ١٩٤٣/١١٤) (م٤ ٢٠ تطيمات شهر ٩٣) . : بنسبط: ۴۴۳ منة تجديد القيد : (م ٤٢ ق ١٩٤٣/١٩٤

المراجعة الغلية بمكتب الشهر ويكون (وجويى) أثناه إجرامات نزع ملكية المقار المزاجعة الغلية والرسمية بقسم المراجعة الغلية بمكتب الشهر ويكون (وجويى) أثناه إجرامات نزع ملكية المقار المقال بحق عينى) طبق م 35 ق187/118 الخاص بتنظيم الشهر المقارى .

بنسسه ٣٣٥ مقوط القيد : (م 22 ق ١٩٤٦/١١٤)

يكون (بمرور عشر سنوات) من تاريخ تسجيل القيد دون تجديد ؟ إذا كان الدين لم ينقض إيعاد القيد بطلب جديد وأسبقية ومرتبة جديدة من وقت إجرائه برسم جديد، ويحي السقوط عدم نفاذة في مواجهة الغير ويحق لكل ذي مصلحة التمسك بالسقوط ، والمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها (م ٢٠٤ تطيمات شهر ١٩٩٣).

ويلاحظ أنه في حالة سقوط القيد (بمرور عشر سنوات) واعادة القيد مرة أخرى يعد فوات الميعاد ـ بحصل عند شهره (الرسم النسبي كاملا) عن قيمة الدين الإصلى أو الباقى منه مع المنحقات والفوائد طبق لنص م ٢٣ق ٩٧٤/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر المقارى .

ريجب مراعاة أن يكرن التجديد (قبل) إنقضاء مدة (العشر سنوات) بفترة قصيرة (شهر على الأقل) (منشور فني ١٩٨٣/١٤) .

ولا يشترط: التصديق على ترقيع (تجديد) القائمة (م ٢٠١ تطيمات شهر ٢٣) كما لا يُجرز ـ التجديد في أحوال:

- أ) لِتقمناء الحق .
- ب) أو تطهير العقار .
- ج) أو البيع الجبرى مع إنقضاء ميعاد زيادة العشر (م٤٤ق١٩١٢/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى) .

ويراعى في هذا الصدد مايلي:

- (١) أن سقوط القيد لا يعنى سقوط حق الرهن فيجور الدائن أن يجرى به قيد جديد يأخذ مرتبة من وقت أجراءه وتحسب مدة العشر سنوات بالتقويم العيلادى (طبقا م ٣ مدنى)
- (٢) أن الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الإمتياز يخضعون لقاعدة

(عدم التجزئة) بمعنى أن وقاه (جزه من الدين) لايطهر) المقار أو المقارات جميمها ، فتذلل جميمها (صامته) الوفاه بالجزه الباقى من الدين ولكن هذه القاعدة (غير متطقة بانظام العام) فيجز (الإنفاق على خلافها)(طبقا لعس م ١٠٤١ مندي) .

بعد ٣٣٦ محو القياد: (م٥٤ قا ١٩٤٢/١١٤ الناص ينتظيم الشهر المقارى) (م١٠٠ محر القيار) على (قائمة (م١٠ محر محر القيامة) على (قائمة القيد) في حالة الرهن فقط وعلى (القائمة والعقد) (١) في أحوال (عقد بيع رسمى مع حفظ حق الإمتياز للبائم) وعقد إستبدل حكر) الصادر من هيئة الأوقاف المصرية ويتم التأثير (بشطب القيد ومحوة) بناه على طاب من صاحب المصلحة مشفرع بسند المحر أو الشطب يختلف بإختلاف نوع العقد على النحو الآتي :

- (۱) إقرار عرفي مصدق عليه ـ حالتي (الرهن الميازي ، وحق الإمتياز) [م623-1187،118]
- (۲) إقرار رسمي موثق حالتي **(الزهن التأميني ومق الإخت**صاص) (م⁰2ق \ ۱۹٤٦/۱٤٤) .
 - (٣) أرحكم محكمة نهائي. (م٥٠٠ تطيمات شهر ٩٣) .

بنسبة ٣٣٧ : <u>أنسار المهر</u> (تطهير المقار من المق أو المقوق العينية ـ التبعية) بطريق (التأشير الهامشى) (بطاب) يقدم لقسم المراجعة القنية بمكتب الشهر المختص (طبقا م ٢٧ من اللائمة التنفيذية ق ١٩٤٢/١١٤ ، يرفق معه (مند التأمير) [العواد ١٠٥٤ مدنى ، م ٣٧ ق ١٩٤٦/١١٤ ، م ٥٠٥ تطيمات شهر ٩٣) .

بنسل ٣٣٨ الغاء الحو : م ٤٦ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر:

م ٨٦ تعليمات شهر ٦٣ : بلغاء المحويعود القيد (مرتبته) (الاصلية) بدون (أثر رجعى)بالنسبة للقيود ه "تسجيلات التي أجريت في الفترة بين المحو والالفاء ، (وبأثر رجعى) بعوجب (حكم نهائي) (انظر الطعن ١٩/١٧٥ ق جأسة ١٩/١٤/١/١).

⁽١) يلاحظ أنه إذا لم يتم التأثير على فلامة الفيد في الأموال التي تشعل على العقد والفائمة فإن الإملياز أو الرمان يظل فلتما إلى أن يوشر عليه بالشطب ذلك لأن القائمة هي (محرر مشهر) مظلها في ذلك مثل أن عقد مسجل وتأخذ رقم شهر مستقل يشهر في دفعر الشهر والشهادة المقاربة وفي إستمارة التغيير بالمسلمة والإستمارة ١٥ عقاري .

بنسبد ٣٣٩ : أختراطات القوائد في حالة (القروض)

م ۱۱۶ تعلیمات شهر ۹۳ : (فنی ۷۰/۲۰، ۵۸۸)

يجب على مكانب الشهر العقارى (ابلاغ) مأموريات الصرائب المختصة ، بملخص المحررات التى تم شهرها ، أو عمل على اساسها (تأشيرات هامشية) اذاكانت تتصمن (شروط أو التزامات بالفوائد واستحقاقها وسدادها) على (تعوذج ١٧ عقارى) ، كما يجب ابلاغ (مأمورية الصرائب) بالرهون الحيازية (المقيدة ما تضمن منها شرطا عن الفوائد ومالم يتضمن) .

وعلى قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ذكر (عنوان) من له علاقة بهذه الفوائد بكل وضوح وفقا لما جاء بالمحرر تيمير لمصلحة المنزائب في الاستدلال على مقره ويستوى في الأخطار عنها المؤسسات العامة والحكومة والافراد لأن المنزيبة على الأموال (كمنقول) (عينية) تصيب ذات الايراد) بصرف النظر عن (مالكة) فخضع هذه الجهات للمنزيبة (أسوه) بالافراد ويحرز الاخطارمن (صورتين ترسل احداهما لمأمورية المنزائب الواقع بدائرتها المقار. وتحفظ الاخرى بمكتب الشهر المختص .

بنسط ۳٤٠ طالب القيسيد :م ٤٠ ق ١٩٤٦/١١٤ :

صاحب الشأن أو وكيلة (الدائن المرتهن) :

يمر بثلاث مراحل:

- (١) مرحلة الطلبات تنتهى (بمقبول الشهر)-
- (٢) مرحلة المشروعات تنتهي (بصالح الشهر).
- (٣) مرحلة الاسبقيات بمدسداد الرسوم الشهر وتوثيق العقد أو التصديق على توقيعات اطرافة يقدم (صورة رسمية من قائمة القيد وهي ملخص العقد الرسمي الموثق) استرتارية قسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر ويقيد بدفتر

(الاسبقية والحركة) وكذا بدفتر ايصالات الاسبقيات ويعطى صورة منه ثم يسلم المراجع الفنى المختص للبحث والمراجعة والتأشير عليه (بروجع ويشهر) ثم يقيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية (م ١٩٨ تطيمات شهر ١٩٣). ملحوظة : إذا كان العقد المقد القسم المراجعة الفنية يمكتب الشهر كمثال (عقد بيع مع حفظ حق لامتياز البائع) وعمل بحق الامتياز (قائمة قيد) له ، فيجب أن تكون القائمة (تألية ولاحقة) اشهر العقد الاساسى الاصل فى تسلسل القيد بدفتر شهر المحدررات العرفية والرسمية ويمتنع اطلاف اشهر هاقبل شهر عقد اليبع أولا [م-19 تطومات شهر 7 ، فنى 1907/17 فقرة ٢ ، فنى 1907/17 فقرة ٢].

بنسسله ۳ گ ۳ شطب القيف ؛ بطريق (التأشير الهامشي) ويراجع موضوع التأشير الهامش, بهذا الكتاب بند (۲۷)

- (١) الوفاء أو الابراء .
 - (٢) اتحاد الذمـة .
 - (٣) البيع الجبرى .
 - (٤) ملاك العقار.
- (٥) التنازل عن المق .
- (٦) نزع الملكية للمنفعة العلمة .
- · (٧) تقادم الحق العيني الاصلى فينقعني (بالتبعية له) العق العيني التبعي.
- (۸) تطهیر العقار ، بمحر قید الرهن الوارد على العقار والعنوه عنه بالعقد (بطریق التأشیر الهامشی) علی هامش قائمة القید أو العقد بموجب اقرار عرفی مصدق علیه ، أو رسمی موثق أو حکم محکمة نهائی (حسب سبب انشاؤة) (بالرفاء).

بنساد \$ 44 : حالات تطهير العقار من كافة الحقوق المسة التبعية) وهي :

- (۱) شهر قرار الاستيلاء النهائي (الصادر) من الهيئة العامة للاصلاح الزراعي (منفرر فني ۱۹۸۰/۱۹۵)
 - (۲) حكم مرسى المزاد الجبرى (حكم ايقاع البيع النهائي) (م٥٠٠ مرافعات)
 - (٣) شهر محمنر جلسة رسو مزاد اداري (م١٢ق٣٠٨-١٩٥٥)

- (٤) حكم نهائى بالالغاء أو البطلان ومحو التسجيل واعتباره كأن لم يكن ثم التأشير به هامشيا على هامش العقد المسجل سند ملكية العقار (كمحو الحجز العقارى لتوقيعه بناء على سند تنفيذى غير معلن طبقاً (٢٩٨ مرافعات) أو رهن اشتر ط فيه نقاضى فوائد على متجمد القوائد بالمخالفة (لمادة ٣٣٧ مدنى) .
- (°) اقرار تخالص من الدائن بالدين (رسمى كأن أو مصدق عليه) حسب شكل المقد المراد التأشير عليه (الوفاء أو الابراء) .

عقبد الرهسن

إستقرالرأى فقها وعملا بمكاتب الشهر على أنه (تصرف قانوني) (١٠) بسم الله الرحمن الرحيم

(يأيها الذين آمنوا اذا تداينتم بدين الى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب ينكم كاتب بالعدل واستشهدوا شهيدين من رجالكم فان لم يكونا رجلين فرجل وأمرآتان تمن ترضون من الشهداء أن تضل احداهما فذكر أحداهما الأخــــوى) (الغزم١٢٣)

الرهن (عقد قرض مضمون برهن تأميني أو حيازي) .

والرهن(لغة)بمحلى (الاحتياس) لقولة تعالى (كل نفس بماكسبت رهينة) المنثر ٣٨) .

بنسسة ٣٤٥ مكرراً : أنواعه : نوعان هما :

۱ ـ تأميني رسمي موثق ء

۲ ـ حــیـازی مـصـدق عایـه و هو مـقــابل الدین وینقـضی بانقـضــائـه (طبــقـام ۱۰۸۲ مننی) .

⁽١) مدنت رقت أن كنت رئيسا اقسم الدراجمة الغنية بمكتب مطروح الشهر المقارى عام١٩٨٩ وأثناء بحلى الأسبقية رقم ١٩٨٨ (١٩٨٨ مطروح وكان موضوعها (قائمة قيد رهن رسمى) بخصوص الطلب ١٠ بيلروخ ١٩٨٨ (١٩٨٨ مطروح وتين الرحم تبين المرح تبين وجود شرط (بالبند السادس) منه مؤداه (عدم جواز تصرف المشترى بالمقد السجل سالف الذكر في الأرض إلا بعد المصرل على موافقة كنابية من هيئة المجتمعات الصرانية الجديدة في خلال ١٠ سؤات من الشحيل أو تسليم الأرض والسائي قارفقت الأرض السائين قارفقت الأسبقية اساقة الإشارة عن كامل الأرض والسائين قارفقت الأسبقية اسلقة الإشارة عن كامل الأرض والسائين قارفقت الأسبقية المقدارية على التعلمل بإعتبارة أن الأرض من المتابئة والأمن السائين في المائية من معرفي بالمائية ولكن المساؤلون بالمكتب في ذلك الرفق (تصرف) وتضمك بموقفي السائق معرفي بذلك من كتب الفقة ومن فترى مايقة من مكتب إسكندية الأنهر الشائي وشهرت الأسبقية برقم ١٩٢٤ في سائية من ملاب إسكندية الأنهر الشائي موجود أن كنت أعمل به في منظله ١٩٨٨ وتر رفسع سبب الإيقاف من المسدولين في ذلك الوقت وشهرت الأسبقية برقم ١٩١٤ بتأريخة والسؤلية .

بنسسة ٣٤٥ مكرو٢: موقف الشريعة الإصلامية من الرهن:

لا تعرف سوى (الرهن الحيازي) واشترطت لتطبيقة :

- (١) وجود حالة سفر .
- ۲) عدم رجود موثق عقود .
- (٣) شهادة رجلين أورجل وأمرتان .

فيعطى القرض مقابل رهن مقبوض لقوله تعالى ﴿ فَانَ كُنتِم عَلَى صَفَّر وَلَمَ تجدوا كاتبا فرهان مقبوضه ﴾ (البقر ٢٨٣) .

ولكن ليس معنى ما سبق أن الاسلام لا يعرف الرهن التأميني الخاص بالعقار وأن كانت صورته لم تتضح جليا في بداية عهدة ـ فقد أوجب عند الأقتراض لأجل، كتابة الدين لدى (٩٠ أ.)

بحصنور شاهدان من الرجال أو رجل وأمرآتان ـ ولقولة عليه السلام أن من لم يشهد على الدين غير مجاب الدعوة ﴿ ثلاثـة يدعـون الله عز وجل فلا يستجاب لهم (١) (٢) ورجل كان له عند رجل مال فلم يشهد عليه ﴾ غير أنه يختلف عن الدخالم السطبق في البنوك الآن في أنه حـرم نظام الفائدة (الريا) ﴿ وأحل الله البيع وحرم الربا ﴾ (البقرة ٢٧٦) ولقولة تمالى ﴿ يا أيها الذين آمنوا اتقوا الله وفروا ما بقى من الربا إن كنتم مؤمنين ﴾ (البقرة ٢٧٦) ﴿ وأن تبتم فلكم رؤس أموالكم لا تظلمون ولانظلمون ﴾ (البقرة ٢٧٩) .

ا ويمس التغزن الموضعى على (الرسية) في كتابة العقد (م ١٠٢١ مننى) ويازم في المدين الراهن أن يكون سالكا للمقار المرهون (٢/١٠٣٧ مدنى) والأن عقد القرض المضمون برهن تأسيني من النصر ذات قفرم في المدين (أهلية أداء كاماة) (م٢/١٠٣٧ مدنى) .

موقف الشريعة الإسلامية من الاقبراض مقابل فائدة

أنه (ريا محرم) لأن الريا هو الزيادة على رأس المال وطبقا للقاعدة الفقهية (كل فرض جر نفعا فهو ريا) والريا محرم لقوله نعالى ﴿ وأحل الله البيع وحوم الربا ﴾ (البقرة ٧٧٠) .

ولقوله نطالى ﴿ يلِيها اللَّمِن آمنوا اتقوا اللَّه وذروا ها بقى من الرَّبا إن كنتم مؤمنين فإن لم تفعلوا فأذنوا بحسرب من الله ورسوله وإن تبستم فلكم رؤوس أموالكم لا تظلمون ولا تظلمون ﴾ (المِمَّرة ٢٧٨ ، ٢٧٧) .

أثسارق

- أن فاعلة مطرود من رحمة الله لقوله عليه السلام (لعن الله آكل الربا وموكله وشاهده وكانبه) .
- (٢) ولا يدخل (البحدة) لقوله عليه السلام (خمس حق على الله أن لايدخلهم الجنة مدمن الخمر وآكل الربا وأكل مال اليتيم ظلماً وعاق والديموفي رواية (والمنان بما أعطى) وفي رواية (ولا مؤمن بسحر ولا قاطع رحم) وفي رواية (الديوث والرجلة من النساء).
 - (٣) ولا بركة فيه لقوله تعالى ﴿ يمحق الله الربا ﴾ (البقرة ٢٧٦) .
- (٤) وأكَّلة يقوم القيامة (مجنوناً) كمن إصابة الشيطان بجنون ﴿ اللَّهِ مَنْ يَاكُـلُونَ الرَّبِــا لا يقومون إلا كما يقوم الذي يتخبطة الشيطان من المن ﴾ (البقرة ٧٧٠) .
- (°) آكلة إذا لم ينته عنه مهدد(والحرب) من الله بعد وفاة رسول الله كله القوله تعالى ﴿ فَإِنْ لَم تَفْعَلُوا فَأَنْوَا بِحرب من الله ورسولة ﴾ (البَرَة ٢٧٨) .
- ولولا إعلان البنك عن (فائدة محددة مقدما) لما أقدم المتعامل معه على إيداع أمواله بل أن البنك يلتزم معه بناك النسبة حتى ولو خسر المشروع .

بنسسله ٣٤٦ هل يجوز الإنتقاع بالشي المرهون شرعا ؟

ج / (الایجوز) والا کان (قرضا جر نفعا) وهـ و (ریا صحرم) ماعدا
 حالدن :

- (۱) إذا كان ظهرا بركب،
- (٢) إذا كان ضرعا يشرب أو يحلب.

فذمار الرهن له وعليه مصاريف حفظة وصيانته وبقائة لقوله عليه السلام الطهر الطهر خالرهن لم وعليه السلام الطهر خالرهن لمن رهنه له غنمة وعليه غرمة) السند من الشريعة : قوله عليه السلام (الطهر يركب بنفقته إذا كان مرهونا وعلى الذي يركب ويحلب نفقته } (وفي راوية ويشرب بدلا من ويحلب) .

ويرى الاستاذ / على الخفيف أستاذ الشريعة الاسلامية بحقوق القاهرة سابقاً أنه يجوز بإذن (المدين الراهن) وموافقته فإذا كان الإنتفاع شرطا في ثبوت الدين لا يحل للدائن المرتهن الإنتفاع (لشبهة الربا) (١٠) .

لايجوز للدائن ذلك وإنما للقاضى إجبارة على الوفاء أوبيع الرهن فإن بيع وفضل بعد سداد الدين شئ من الثمن كان المدين . فإن لم يف الرهن بكل الدين كان المدين ملتزما به وذلك لقوله عليه السلام (لا يظق الرهن من صاحبة الذي رهنة له غنمة وعليه غرمة) (١) .

⁽ ١) أحكام المطملات الشريمة للشيخ على التنيف إستاذ الشريمة الإسلامية بحقوق القاهرة عس ٤٣٨ بند سادسا الانتفاع بالرهن .

⁽ ٣) والطنون المدنى واقاون المواقعات على ذلك فلا جموز (التصرف) فى الشئ المرهون إلا بشروط هى:
١- (حلول أجل) الدين ثم ٣٠ ـ إخط الر المدين (بالرقاء وتكليفة بالدفع) وإصطاءة (مهلة) لذلك (بإنظر رسمى على يد محمضر) قبال م يف يعمل (تبجيه نزع الملكية) على يد محمضر (ويعلن به المدين) وبتمجيل التنبية بعد المقال (محبوز) ثلا يجوز التصرف فيه والا المحتود في الا المدين المنافق على الا المدين في الا المدين عن ويحلوهم الدائن المرتبين طبقاً المراد ٤٠٤ ١٥٠٥ مرافعات وذلك الكون الرهن بأعدباره من عيني نصبي بدين على المدين عشريع المقال في أي يد يكون أما قبل تصجيل التعبية في هو يتمين مشريع المدين بها النظر والتصرف فيه مع تضمين مشريع المعرز بلد يجود رهن مسجل مع بيان قبضه -

وهل يبطل الرهن باشتراط المدين عدم يعة عند حلول الأجل ؟ والجواب أنه (بيبطل) لقوله عليه السلام (لا يغلق الرهن) .

إنفضاء الرهن :-

- (١) بالوفاء أو الإبراء (م ١٠٨٢ مدني) .
- (٢) تطهير العقار بمحو قيد الرهن (م ١٠٨٣ مدني) .
- (٣) البـيع الجـبـرى بالمزاد الطنى (م ١٠٨٤ مـدنى) بالإضـافـة الى جـانب سـائر الأسباب الأخرى سابقة الأشارة ببند ٣٤٣ من هذا الكتاب .

والمتحمل بسناده ولا يظهر المقار من هذا الرهن إلا بالوفاء أو الإبراء من الدائن بموجب إقرار رسمى بالتفالس منه يؤشر به هامشيا على قائمة قيد الرهن العسجل - نمود فقول أنه بعد تسجيل التنبية وإعلانه المدين تودع (قائمة شروط البيع) ويعدد جاملة ويبناع المقار بالعزاد الطنى) بموجب (حكم إيقاع بيع جبرى) وعدم إنباع قال الإجرامات يونم الدائن نعت طلقة المقاب وبعد موتكارا (بيدة خيلته الإمامة و اطبق م ٢٤١ عقوبات) نلك أن الرون طبقا لهذا العادة من (عقود الأمانه) كما يقم (باطلا) كل إنفاق يعلى الدائن الدون الدون عن مالوم أو بيمة (دون إنباع المحال نظير الدن مطرم أو بيمة (دون إنباع الإجراءات الدين الجبرة الدائن) حدثي لوم هذا الراحة الراحة) يدرام عقد الرهن (طبقا م ٢٠٥٧ مدنى) وبيع الرفاء الذي يدفق ربعا (باطلا معاقاً) طبقاً (١٥٠ عدنى) وبيع الرفاء الذي يدفق ربعا (باطلا معاقاً) طبقاً (١٥٠ عدنى).

(أ) الرهس التأميني الرسمسي

(م ۱۰۳۰ ـ ۱۰۸۶ مدنی) (المواد ۱۸۳ ، ۱۸۳ تعلیمات شهر ۹۳)

ىنىسىلە ٣٤٨ تەرىقىة :

هو حق عينى تبعى يرد على (عقار) دون المنقول صنمانا الوفاء بدين مبلغ القرض بكرن له بمقتضاه حق التقدم على الدائنين العاديبين التاليين له فى المرتبه فى استيفاء حقه من ثمن العقار وحق النتبع لذلك المقار فى أى يديكون (م١٣٠منمن).

بنسله ٣٤٩ (الرسمية) :

شرط لانعقاد عقد الرهن والا كان العقد (باطل) (طبقا م ١٠٣١) وكذا التوكيل الصادر من المدين الراهن بخصوص عقد الرهن يجب أن يكون (رسمياً) بعكس التوكيل الصادر من الدائن المرتهن فيكفى أن يكون عرفيا مصدقاً عليه .

بنسك ٣٥٠ : الملتزم يرسوم ومصاريف تسجيل عقد الرهن :

على عاتق (المدين الراهن) (طبقام ٣/١٠٣١ مدنى) مالم ينفق على خلاف . ذلك .

بتسلد ٢٥١ ما يشترط في المدين الراهن :

الماليات أداء كساملة للصدين للراهن بإعسنسيساره تصدرف قسانوني (۱)
 (من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر) وتخلف هذا الشرط يجل التصرف باطل (بطلان مطلق)

٢ _ ملكية المدين الراهن للعقار محل الرهن (م٢/١٠٣٢).

⁽١) يند ٢٥٢ عقد الرهن من عقيد التصرفات للآتي :

⁽ ۱) أن تقرير حق عينى تبعى على عقار من شأنه أن يقضون من قيمة المقار بإعدبارة من (عناسير (۱) الانتمان) فكانه (تصرف جزئي في النقار)

⁽ ٢) أن الرهن بما يخوله الدائن الدرتين من التنفيذ على المقار استيفاء لحقة من ثمنه بودى الى (التصرف في أمل الشئ) .
في أميل الشئ) للمزيد يراجع كتاب التأمينات العينية رالشخصيةد/ همام محمد محمودهي ٧٢٧) .
فدى مكنب ليكترية الشهر المتارى بإعطار التصرف رهن:

الرهن تصرف لأنه حق عينى يذكل كناهل المقار ويخول الدائن ميزنى (الأولوية والتديع) ، (وينال يد) المدين فى الرهن الميازى فى النصرف والاستسال والاستغلال لاته يشترط فيه (التعليم وحيس العين) لمين استيفاء مبلغ الفرض كما أن الرهن الميازى (ناقل التكليف) .

بنسسد ٣٥٣ تصرفات الرهون الباطلة :

- (١) رهن الأموال المستقبلة (م٢/١٠٤٣ مدنى)
- (٢) بيع الوفاء الذي يستر رهنا (م ٤٦٥ مدني) .

بنسمسك كالاعقود الرهن التي تتطلب توقيع محام ودرجته:

إذا كان الرهن أو تعديله صادرا لصالح بنك (قطاع خاص) أو إستثمارى يوقع من محام مقيد على الأقل أمام (محاكم الإستئناف العالى) ويصدق على توقيعه من نقابة المحامين (م ٣٤ق ٢/ ١٩٨٣ الخاص بالمحاماة) أما عقود الرهن الصادرم لمسالع حكومة أو بنك قطاع عام فيكتفى بتوقيع الإدارة القانونية بها وختمها فقط دون حاجة لتصديق نقابة المحامين (فني ٢٧٤/١١ ، ١٩٧٨/١) (فني ١٩/٣٦).

بنسد ٣٥٥ مزايا الرهن الرسمى:

يخول ميزتى :

١ - التقدم (م ١٠٣٠ مدني)

٢ - التـتبع (١) في أي يديكون (م ١٠٣٠ مدنى) فإذا حل تاريخ الوفاء بالأقساط رام يف المدين الرهن بالسداد (ينذر) على يد محضر) متضمنا التكليف بالوفاء وإعطاءة (مهلة) فإذا لم يسدد خلالها (يدجز) على العقار ويستصدر حكم بالتنفذ ريددد جلسة للبيع (بالمزاد العلني) لإستيفاء مبلغ القرض (الدين).

⁽١) وبخصوص هذا الصدد ثار تسامل هل المدون حق إدارة المقار المرهون رهدا تأمديديا ؟

ج م / ٢٠ أ تعيز بيمه وم ١٠ ٤٠ مدنى تجيز إدارته وتقل الإجازة في الحالتين سارية إلى حين (تسجيل تنبية نزع الداكنة) فيحبر المقار بتاريخ التسجيل (محجوز) لايجوز التصرف فيه وإن حدث وتم النصرف فيه الإبغذ هذا التصرف في حق ومواجهة الثان السرتين (طبقا السواد أرقام ٤٠٤ ، ٥٠٥ مرافعات) وذلك لأن الرمن يخول الدائن حق تنجع المقار في يدون أما قبل تصجيل تنبيه نزع الملكية فيجوز المدين الرامن البيع وعدد تحرير مضروع المحرر يسمن بخانة الملاحظات بدأن على المقار من مسجل برتم كنا ولا يطهر العقار من هذا الرمن إلا بالوقاء أو الإبراء ويؤشر ذلك بموجب إقرار رسمي مرتق يوشر به هاشياً بالرفاه والتخالص على هامش قائمة قيد الرمن السجلة ويذكر رقم طف التغيز (أنظر بد ٢٤ ١ وهامشة)

- بنسسل ٣٥٦ إجراءات شهره:
- ١) طلب شهر يسدد رسمة ويعمل له حواله بريدية للمساحة لعمل كشف التحديد المساحى .
 - (٢) تقديم عقد مسجل سند ملكية المدين الراهن.
- (٣) شهادة مشتملات عقارية مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى وصافى
 القيمة الإيجارية السنوية للعقار.
- (٤) إذا لم يكن للعقار (إستمارة تغيير) يطالب (بشهادة عقارية) للتأكد من ملكية المدين الراهن للعقار محل الرهن .
- (٥) لا يطلب شهادة تحسين ولا يطلب معاينة نظرية على الطبيعة. كما لا يطلب عرض على التنظيم ولو كان عقار التمامل جز من مصطح أكبر

.....بعد حصول الطلب على (مقبول الشهر) يحرر العشروع على ورق ابين مسطر نا هامشين من أصل وصورتان ويقدم المأمورية للمراجمة والتأثير عليه (بصالح الشهر) ثم يمدد رسومة ، (ويوثق رسمياً) أمام موثق الشهر العقارى ويعملى صورة رسمية (ملخصا للعقد) تسمى (قائمة قيد الرهن) محرره على الورق الأزرق الأزرق الأنرف المدموغ وغير مصدق عليها من الاطراف وانما يكتفى بتوقيع عادى من صاحب الشفن عليها ، بعد ذلك : تقدم قائمة قيد الرهن لقمم المراجعة الغنية بمكتب الشهر القيدها بدفتر الحركة والاسبقية ودفتر ايصالات الشهر واعطاؤها رقم اسبقية مرفقا معها القائدسة وتسلم بعد ذلك للعضو الغنى المراجع المختص لمراجعتها والتأشير عليها (بررجع ويشهر) توطئه لقيدها بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية واعطاؤها (بررجع ويشهر) توطئه لقيدها بذفتر شهر المحررات العرفية والرسمية وإعطاؤها فانه لا يؤشر على المناك (رهن سابق) على عقار التعامل (م ١٩٠١ منهر على بنانة (بند الملاحظات) فانه لا يؤشر على التمرف الحالى ، وكل ما هذاتك أنه يطى بخانة (بند الملاحظات) والدفع ولم يعمل عنه تكليف بالوفاء واحدور) لا يجوز التصرف فيه .

يتسب ٢٥٧ : ما يشترط في العقار المرهون :

- (١) أن يصح التعامل فيه .
- (٢) جائز بيعة بالمزاد العلني .
- (٣) أن يكرن معينا بالذات تعيينا دقيقاً من حيث طبيعته وموقعة ، وأن يرد هذا التعيين في عقد الرهن أو في عقد رسمي لاحق ، والا وقع الرهن (باطلا) (م٧/١٠٣٥مدني) .

غير أن (١٠٣٨ مدنى) (ناقمت) المادة السابقة (م١٠٤٠ مدنى حيث أجازت لمالك المبانى على أرض الغير (حق رهنها) ويكون للدائن المرتهن استيفاء الدين من (التعويض) الذى يدفعه (مالك الارض) اذا استبقى المبانى أرمن ثمن الانقاض إذا هدمت (وقد سارت مصلحة الشهر العقارى على نهج م ١٠٣٨ مدنى ويراجع نص (م ١٨٢ تعليمات شهر ٩٣) وقرى أنه يجب تعديل مواد التعليمات لتتفق وحكم ع ١/١٠٤٣ مدنى . وكذلك لتنفق وحق القرار (المنشر الفني ١/١٩٥/).

بتسسل 209 : ملة القيد (م 205 تعليمات شهر ٩٣) :

(عشر سنوات) تبدأ من (تاريخ شهرالقائمة) .

⁽١) انظرالطمن ٢٧٧١- ٢٥, جلسة ١٩٩٤/١٠ ، اللمن ٢٩٢/ ٢٥ قي جلسة ١٩٩٤/١١/١٤ (لكن كان رمن الله الله على المرهن وإلا كان رمن الله (حيازة) بعائية (تصرف فيه) فيجب أن يكن العدين الراهن مالك الله مل المرهن وإلا كان عند الرهن إلى المراهل اللايطال المرون المربع على الله تسمى على أنه تسرى على أنه تسرى على أنه تسرى على أنه أن كان الراهن على الرون الحديث المرون الحديث عند مالك المقابل المراهل المراهل

بنسل ٣٦٠ : تجديد قائمة قيد الرهن (م ٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) :

يراعى فى التجديد: أن يكون (قبل) اتقضاء مدة (العشر سنوات) بفترة قصيرة (شهر على الأقل) منشور فنى ١٩٨٣/١٤) تجنباً لسقوط القيد أثناء اجراءات طلب التجديد حيث أنه فى هذه الحلة الأخيرة يلزم تقديم طلب جديد بإجراء قيد جديد للحق العينى (م ٢٥٠٥ تطيمات شهر ٩٣) .

ولا يشترط التصديق على توقيع تجديد القائمة (م ٢٠١ تطيمات شهر ٩٣) بل يكفى التوقيع عليها عاديا) من صاحب الشأن ، وتنسخ القائمة (الأصلية) حرفيا على الورق الازرق المدموخ ويذكر أنها تجديد لقائمة قيد الرهن المقيدة بمكتب الشهر العقارى برقم كنا بتاريخ كنا وتقدم بعد حصولها على (صالح الشهر) المسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر المختص) .

١ ـ انقضاء الحق أو الوفاء به .

٢ ـ تطهير العقار .

٣ ـ البيع الجبري مع انقضاء ميعاد زيادة العشر .

بنسسله ٣٦٣ : أجراءات تجديد قائمة قيد الرهن : [م٢٠١ تعليمات شهر ٩٣] :

(١) صورة رسمية من قائمة الرهن المشهرة التأكد من عدم فوات مدة العشر سنوات ، سقط الحق سنوات المقررة التقادم المسقط للقيد ، فاذا نبين فوات مدة العشر سنوات ، سقط الحق في أجراء التجديد ، ولا يكون أمام طالب التجديد من سبيل سوى عمل قيد جديد تكون مرتبته من وقت قيدة ، ولا يطلف (شهادة عقارية) نظرا لرجود (أستمارة التنفير) المطى عليها التصرفات الواردة على عقار التعامل وانما تطلب فقط في حالة (فقد استمارة التغيير) للتأكد من أن المدين ما زال مائكاً وأن العقار غير مثقل بحق عينى تبعى . كما لا تطلب (شهادة تمويل) من البلدية أو الضرائب المقارية ولا تبحث ملكية أو تمويل ، ويكتب على ظهر ك من المنافذ المساحى بعد منزاج عن البحث المنافذ عن طاحرة ، والتأكد من ملكية المدين بعدم التشرف بالبيم أو خلاقة • فانا ظهر تصرف بحق عينى تبعى (كرهن مفلا) يطن بعدم التصرف بالبيم أو خلاقة ؛ فانا ظهر تصرف بحق عينى تبعى (كرهن مفلا) يطن بعدم التصرف غي خالة خلال البحث ويمشروع المحرور ويكتب على ظهر كشف التحديد المساحى في خالة خلو البحث

بنسسه ٣٦٣ رهن الشركاء على الشيوع للعقبار:

(أ) يبقى (نافذ) الرهن الصادر من (جميع العلاك) لعقار شائع (م177) مننى (م177 مننى) (م177 مطيعات شهر 177) .

(ب) فاذا رَهَنَ أَحد الشركاء حصنه الشائعة ، أو جزه مفرز من العقار ثم وقع (جزء آخر) من العقار في نصيبة بعد اجراء القسمة ، انتقل الرهن بمرتبته الى هذا القدر بما يعادل الفدر المتصرف فيه ويكون تعيين هذا القدر (بأمر على عريضة). ويقوم الدائن المرتهن ﴿ بأجراء قيد جديد) .

والجواب أنه بما أن الرعن تصرف وقد أجاز القانون بيعه فيجوز بالتالى رهنه وقت نصت م ١٩ ق ٢١٤/ ١٩٤٣ بتنظيم الشهر على (وجوب التأشير برهن المق المضمون بقيد في هامش هذا القيد حتى يكون هذا الرهن حجة على الغير.

والجواب يقع في الملاكمة للهذا الاتفاق طبقا م ١/١٠٥٣ مدنى كما لا يجوز البيع عند حلول الاجل دون الوفاء بدون اتباع الاجراءات القانونيه ولكن يجوز طبقا م ٢/١٠٥٢ مدنى بعد حلول أجل الدين تتازل المدين تلدائن عن عقارة الموهن وفاء لدينه.

بنسسة ٣٦٣ مكرور ٣ هل يجوز لمالك المباني وهنها بدون موافقة مالك الأوض ؟ لا يجوز ذلك الا بنسجيل الانفاق بينه وبين مالك الارض على بيع الارض له اعمالا (لمق القرار) ثم يقوم بعد ذلك برهن المباني . بنسسد ۲۹۴ صيغة عقد قرض رسمي مضمون برهن تأميني :

دياجة الصيغة الرسمية حضسر

وطلب منا الحاضرون إثبات مايأتي :

تمهسيد

إسم المدين

مبلغ القرض:

الغرض القرض:

العقار المرهون : موضح الحدود والمعالم بالجدول التالي بعد :

الملكية : آلت الى المدين الراهن بموجب

التكليف: ! مقار محل الرهن وأرد بإسم حسب مكلفة العوايد ف.

وقد رغب الطرف الثاني في الحصول على قرص وذلك بغرض

مر: الطرق الأول المقسر من الدائن المرتهن معسد الاطلاع على العمستندات والأوراق التي تتملق بالمقار المرهون والغرض من القرض .

البنسسد الأول

يعتبر البند النمهيد السابق جزء لا يتجزء من للعقد ومكملاً ومتعماً له .

البنسد الشساني

يقـرض مـوجب هذا العـقـد الطرف الأول ، الدائن المرتهن ، الطرف الشـانى المدين الراهن ، مبلغاً قدر ، جنيها مليماً تسلم اليه بمجلس المقد عند التوقيع على المقد أمام موثق العقود .

ملحوظة :

رقم

(١) إذا كان الدائن العرتهن مصرفاً أو هيئة تقدم قروضاً يستبدل النص فيما يتطق بدفع القروض بالنص الآتي :

و تسلم إليه من خزينة البنك (أو الهيئة) أو من الجهة التي تحديها وذلك بالشروط المنفق عليها و .

ملموظة: ١ ـ تذكر الآلات والمواشى والنخيل والمباشى وكافلة الملحقات التأيمة للأرض الزراعية دون استثناء . ٢ ـ الروقة الرسمية لا تتبل الملحن عليها الا بالتزوير بعكس المحرر العرفي أو المصدق عليه .

ويقرض بموجب هذا العقد الطرف الأول ، الدائن المرتهن ، الطرف الذانى المدين الراهن ، مبلغاً قدره جنيهاً مايماً تسلم وتدفع اليه بعد شهر قائمة هذا الرهن وإستدراج الشهادات العقارية الدالة على خلو العين من كافة العقوق العينية عند شهر القائمة .

(٣) أنا كان الفرض من القرض تعليه العقار العرهون أو بنائه فإن صرف القرض ودفعة الى الطوف الثاني العدين يتم وفق أنتهاء أو بداية مراحل عمليات البناء وأتمام كافة الأعمال واستحضار المخالصات النهائية من المقاولين بسداد مطلوبهم

وينص في نهاية البند الثاني في هذه الحالة على الآتي:

ه كل هذا على أن يكون البناء مطابقاً للرصومات والتصميمات والمواصفات المقدمة من الطرف الثاني والموقعة عليها من الطرف الأول أو التي إعتمدتها الهيئة أو إعتمدها المصرف .

النسد النسالث

يتعهد الطرف الثانى ، المدين الراهن ، بسداد القرمن المشار إليه الى الطرف الأول ، الدائن المرتهن ، دفعة واحد بحد مصنى سنة ((أو)

يتعهد الطرف الثاني بسداد لقرض المشار اليه إلى الطرف الأول إلى خزينة المصرف أو الهيئة) على أفساط سنوية لمدة سنة عقيمة كل قسط جنيها مايما/

ويستحق القسط الأول في الثالي لإنتهاه سنوات على تاريخ صرف الدفعة الأولى من قيمة القرض وتسرى على مبلغ الدين خلال مدة القرض (فوائد) (١) بسعر ٪ سنويا ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد القرض الرسمي تدفع لأمر الدائن المرتهن وإذنه.

النسبد الرايسع

تأمينا ومنمانا لسداد قيمة القرض من أصول وتعويضات ومصروفات قضلتية وكافة الإلتزامات المترتبة على هذا العقد ، ورسوم تجتيد قيد الرهن يوجه عام جميع المصروفات اللازمة لتتفيذ التعهدات الذاشئة عن هذا العقد ، فان الطرف الثاني يرهن

 ⁽١) لا يجوز أن تزيد الفائدة عن ٧٪ سويا ولا يجوز تقاضى فوائد على منجمد القوائد أو رأس العال المقترض طبقاً العواد ٢٣٧٠ ١٣٣٠ مدنى .

العقار.....والمبين حدوده وأطواله ومسلحة وأرصافة بجدول وصف العقار في الجزء التمهيدي وذلك لصالح الطرف الأول ﴿ لَوَ البنك أَو الهيئة الدائنة ﴾ .

البنسيد الحيامس

يلتزم الطرف الثاني بتخصيص مبلغ القرض واستخدامة في القرض الذي حدده وعينه المدين الراهن وتم صرف على أساسه ، كما يتمهد بالمحافظة على العقار محل الرهن وملحقاته المخصص لها هذا الغرض .

ليظل بحالة جيدة وصالحة للإستعمال وأن يحدد كل ما يتهدم منه ، وذلك في مدة سربان هذا العقد .

البنسبة السيادس

يقر الطرف الثاني بأنه ليس على المقار المرهون المشار البه أموال أميرية متأخرة أو حقوق إرتفاق أو حقوق تبعية أخرى . فيما عدا · · · · كما يقر المدين الراهن يأنه حائز للعقار المرهون حيازة ظاهرة غير خفيه وغير متقطعة ودون منازعة ولم يسبق له التصرف فيله وثابت ذلك من الشهادة العقارية الصادرة من مكتب برقم في

النسد السباسع

إذا ظهر عدم صحة هذه البيانات يعتبر هَنَا العقد مفسوخاً تلقائيا إذا رأى للطرف الأول ذلك وفي هذه الحالة يصبح الدين قيمة الشئ المرهون واجب الآداء فوراً.

النسب الثسامن

على الطرف الثاني أو يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن ينقض من قيمة العقار أو الأعمال المخصصة لها هذا القرض ، كما يلتزم بعدم القيام بإضافة طبقات أخرى على العقار المرهون أو أجراء أية تعديلات عليه إلا بعد الحصول على موافقة فاذا خالف المدين الراهن ذلك فإن كتابية صريحة من الطرف الأول الدين الناشئ عن هذا العقد يصبح مستحق الأداء فوراً.

والطرف الأول أن يقوم في أي وقت شاء بمعاينة العقار المرهون دون معارضة من الطرف الثاني .

النسخ التحاسم

ملحوظة : إذا كان القرض مقدم إلى المدين بغرض إتمام بناء فإن القرض يقدم على دفعات تبعاً لِتَقدم الأعمال الإنشائية في العقار المرهون ونصبها كالآتي: يقدم اطرف الأول بممرف القريض الطرف الثانى على دفعات تبعاً لتقدم الأعمل على النحر الآتى ،

- (أ) نفعة مقدمة قدرها في المائة من قيمة القرض وذلك بعد أن يقوم الطرف الثاني بأعمال قيمتها توازي الفرق بين القرض الأجمالي والتكليف .
 - (ب) دفعات تقدم حسب تقدم السل
- (ج) تصرف قيمة القرض بالكامل إنا بانت قيمة الأعمال المنفذة
 من إجمالي تكاليفها و فقا لتحديد الطرف الأول .

والطرف الأول أن يتحقق من نقدم الأعمال وسلامتها قبل صرف الدفعة السنحقة .

البنيسة المناشير

للطرف الأول أن يتنازل لأي شخص يختارة عن حقوقه الناشئة عن هذا لعقد وله التنازل عن حق الرهن دون النوف على رضاء الطرف الثاني .

البنسسد الحادى عشسر

إذا تأخر الطرف الثانى في أداء أي قسط من الأقساط في ميماد إستحقاقه حات باقر الأقساط .

البنسسة الثاني عشسر

إذا توقف الطرف الثانى عن تتفيذ الأعمل الممنوح القرض من أجلها بمد صرف أيه دفعه من الدفعات يجوز الطرف الأول بعد إنذار الطرف الثانى بكتاب مسجل بطم الوصول وبعد تحرير محضر بإثبات حالة توقف العمل إستكمال هذه الأعمال على حسابة وتكون المبالغ التى ينفقها الأول بالزيادة على قيمة القرض واجبة الأداء فور الإنتهاء من تنفيذ الأعمال المتبقية .

البنسسد الثالث عشر

قيمة القرض المدفوع والمقرر دفعة من الطرف الأول الى الطرف الثاني غير قابل التجزئة وعليه قكل جزء من المقار العرهون منامن اسداد الدين جميعه وملحقاته.

البنسد الرابسع عشر

يلازم الطرف الثانى بأن يؤمن على العقار المرهون صد الحريق على نفقته ولصائح الطرف الأول طوال مدة سريان العقد وأن يكون عقد التأمين (البرليصة) لأمر الطرف الأول وأن يقدم الطرف الثانى هذه البرليصة فور توثيق هذا العقد على أن يكون التأمين بقيمة العقار وملحقاته الحقيقية أو يضيف مبلغ القرض أيهما أمّل وفى حالة التأمين أو تجديده فمن حق الطرف الأول إجراء هذا التأمين بمصروفات على عائق الطرف الأالى ودون موافقة منه .

ويفوض الطرف الثانى إلى الطرف الأول ضمانا لحقوقه فى الحصول على مبلغ التأمين من شركة التأمين المتعاقد معها فى أحرال إستحقاقة خصماً من مستحقاته درن رضا الطرف الثانى ويعتبر الدين حالا بأكماة فوراً بسبب حصول الحريق .

البنسد ألخامس عشر

يلتزم الطرف الثانى بمدم التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو الوصية وغير ذلك من التصرفات حتى مداد الدين .

(أو)

يجوز للطرف الثانى أن يتصرف فى العقار المرهون إلى زوجة والى أصوله وفروعه حتى الدرجة الثانية - ويلتزم بعدم التصرف فى العقار العشار اليه محل الرهن بالبيم قبل مصنى ------------ (الخ آخر اللص السابق عاليه) .

وفى حالة إخلاله بهذا الالتزام تكون جميع الأضاط مستحقة الأداء فوراً دون حاجة إلى تنبية أو إنذار أو إتخاذ أي إجراء فضائي بذلك

البنسد السادس عشر

لتنفيذ هذا للعقد وجميع ما يتطلبة من إجراءات وعلى الخصوص العراسلات والإنذارات وإعلان الدعاوى وتنبية نزع العلكية وكافة الأوراق والأعمال الأخرى فقد إنخذ كل من الطرفين محلاً مختاراً له بالعنوات العوضح في هذا العقد

البنسد السابع عشر

يلتزم الطرف الثانى بكافة المصروفات والأنعاب اللازمة لتنفيذ هذا العقد إيتداء من تقديم طلبة، كما يلتزم بمصاريف ورسوم شهر العقد وشهر قائمة قيد الرهن وتَجْديدها وشطبها وما إلى ذلك .

البنسد الثامن عشر

تختص محاكم -----بنظر أي نزاع ينشأ عن هذا العد .

ملحوظة :

- (١) مائة إضافية في حالة ما إذا كان المقرض بنكا أو هيئة ينص على
 الآتى :
- (٢) وتنص أيضا على و يلزم الطرف الثناني بقبول رفع سعر الفائدة المنصوص عليها في هذا العقد (عقد الرهن) إلى السعر الذي تحدده
 (المصرف المقاري أو هيئة الإسكان) .

ة قيد رهن تأميني عقاري ﴾ :	بنــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
اصالح	
رمقيم (دائن مرتهن)	السيد / ــــــ مسلم ر
منسد	
رمقيم (دائن راهن)	السيد /مسلم ,
<u> بوهنــــوع</u>	JI.
ب رهن تأميني عقاري موثق برقم ()	
ر قسممأمورية وذلك ضمانا وتأميناً	
	لسداد الدين (المبالغ الآتية) :
لادينلادين	(۱)جنبه أصل
ومصاريف	(۲)جنیه رسوم
شهر قيمة كل قسطجنيه يستحق أولها في	تسدد على أقساط مدتها
يا في / / ١٩ .	/ / ١٩ ويستجق آخر قسط مد
قدرهجنيه بدون فوائد تسدد على أقساط	أوينكر: ضمانا للقرض وا
نهاجنيه يبدأ سدد أرل قسط منها	شهرية منساوية قيمة كل قسط م
	في / . / ١٩
وسداد اقساطة عثم رهن كامل أرض مبان العقار	
ـممحافظــةومسطحةم٢	
حدوده كالآتى :	(فقط) و
بطولمتر	البحرى الغربي:
بطول مثر	البحرب المشرقي
يسيي بطول متر	القبلى الشرقى
يسيسي بطول يسسس متر	القبلي الغربي
	المصف :

- (١) (حس النية) الذى تقتضية الحماية التى اضافها المشرع فى م ١٠٣٤ مدنى على الدائن المرتهن فى حالة ابطال أو فسخ سند ملكية الراهن ينتفى منى كان الدائن يعلم وقت أبرام الرهن أو كان فى مقدوره أن يعلم بأن ملكية الراهن ينتفى منى كان المدومة مهدده بالزوال لأى سبب من الاسباب واستخلاص قاضى الموضوع لسوء النية لا يخضع لرقابة محكمة القضن الا من جهة مطابقته للتعريف القانوني لسوء النية فاذا كان الحكم المطمون فيه قد استخلص من تصنمين عقد البيع المسجل سند ملكية الراهن و وجود باق من الثمن قدره أربعة آلاف من الجنيهات لم يدفع أن البنك المرتهن كان فى مكتنة أن يعلم بأن هذا المقد مهدد بالزوال عن طريق (النسخ) اذا ما تخلف المشترى (الراهن) عن الوفاء بهذا المبلغ وأنه لذلك يمتبر البنك سئ النية غير جدير بالحماية المقرره فى المادة ٢٤ مدنى، فأن الحكم يكون فد أقام استخلاصة لموء نيج البينك المرتهن على أسباب من شأنها أن تزدى عقلا الى ما أنتهى اليه فى هذا الخصوص (الملطن الأرقام ٢٤/٥/٢/١٤).
- (٧) مفاد نصوص المواد ٢٠٠٠، ١٠٠٠، ١٠٠٠ مدنى وم ٢١ مرافعات أن للدائن المرتهن (حق عينى) على العقار المرهون يخوله (مزية التتبع) فيحق له عند حلول اجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا للعقار والحائز هو : كل من أكتسب ملكية العقار المثقل بحق عينى تبعى أوحقا عينيا عليه بموجب سند سابق في تسجيلة (على) نسجيل تنبية نزع الملكية دون أن يكون مسئولا شخصيا عن الدين المضمون ، ومادام هذا الحائز قد تم انذاره بالدفع أو التخلية طبقا القانون فلم يختر إيامنها فأن الدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون تحت يده (طعن يختر إيامنها فأن الدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون تحت يده (طعن
- (٣) اذا وضع شخص يده على عقار مرهون المدة الطويلة المكسبه للملكية فان تملكة للعقار لا يستتبع حتماً انقضاء الرهن بل يكون للدائن المرتهن الحق في نزع ملكية العقار وفاء لدينه ولا يصح القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار وملكية الرهن اذ هنا يؤدي الى إهدار حق الدائن الذي كفله نص م 300 مدنى من استيفاء دينه بالاولويه والتقدم على الدائنين الآخرين من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون ، كما أن فيه أجازة اسقوط حق الرهن (استقلالا) عن الدين المصد على المدائنة (طعن ٢٣/٣٨٨) عن الدين المحد على الدائنة (طعن ٢٣/٣٨٨) .

- (٤) الدائن المرتهن متى انتقات اليه حيازة الارض المرهونه أن يستظها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجة الذي تصاح له ، اما بزارعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك ، فاذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير وبالتالى فان عقد الايجار الصادر منه لا ينقضى بانقصاء الرهن بل يمتد تقائيا فى مواجهة المدين الراهن اما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الأيجار الصادر من الدائن المرتهن المطعن عليه الخامس الى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفائر الجمعية المعاونية طبقا للقانون فانه يمتد حتى بعد أنقصاء الرهن فى مواجهة المدينين الراهنين المطعون عليه الخامس عليها الثائثة والرابعة اللتين تحلان محل الدائن المرتهن المطعون عليه الخامس كمؤجرين، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثانى .
- (٥) حيازة الدائن المرتهن المعرف المرهوقة هي (حيازة عارضة) لا تنتقل بها الملكية مهما طال الزمن ، فلا يستطيع أن يغير سبب حيازته بمجرد تغيير نيته اذا ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده .
- (٦) من المقرر أن الدائن المرتهن شأنه شأن المستأجر والمستعبر والمودع لديه والمنتفع . لا يحوز العقار العرهون حيازة حقيفيه لعدم توافر (الركن المعنوى) للحيازة لدية ، وأنما يحوز حيازة مادية عرضية نيابة عن المدين الراهن الذى تظل له الحيازة الحقيقية بباشرها بواسطة الدائن المرتهن (طعن١١٥٧/١٥٥ جاسة ١٩٨١/٦/٢٥)
- (۷) تنظيم شهر التصرفات العقارية وحماية الأنتمان العقاري هو هدف المشرع بالاحكام الوردة بالمواد ۲۱،۵۰۲ بنتظيم الشهر العقارى والمواد ۱۰۱۶، ۱۹۶۲ بنتظيم الشهر العقارى والمواد ۱۰۱۶، ۱۰۰۶ مدنى باعتبارها متعلقة بالنظام العام والقواعد التي قررتها (آمرة) لا تصوح في لغتها أو التنازل عن التمسك بها (طعن مدنى رقم ۲۰/۲۷۳ ق جلسة ۲۰/۲۰۴).
- (٨) للبائع أو ورثته أن يثبت بكافة طرق الاثبات أن البيع يخفى فى حقيقته (رهنا) بقاء العين المبيعة فى حيازة البائع (قرينة قاطعة) على أن العقد قصدبه أخفاء (رهنا) أثره ـ بطلان العقد سواء بصفته بيعاً أو رهنا .

- (۹) سريان الفوائد القانونية من تاريخ السطالبة القانونية بها طبقا م ٢٦٦ مدنى (طعن ٤٨/١٧٦٦) ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠).
- (۱۰) خضوع كافة أنراع الفوائد (تعريضه أو تأخيريه) للضريبة طبقا م ١٥ ق٢٩/٢٤ محل بالقانون ١٩٤١/٣٩ بشأن الضريبة على الديون (طعن١٩٥٩/٥١) ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤) .
- (۱۱) الدائن المرتهن له حق عينى على العقار المرهن ونزع ملكيته عند حلول أجل الدين في يد الحائز له طبقا للمواد ١٠٣٠، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ مدنى وم ٤١١ مرافعات ، (طعن ٤٩/١١٤٩ ق جلسة ١٢/٢/٢٨).

(ب) الرهمن الحيسازى المواد (١٠٩٦ ملني)

بتسلد ٣٦٧ : خصائصة وأثره ومزياه

يقع على (المقار والمنقول) على السواء .

وينشأ إما (بعقد رسمى) أو (عرفى مصدق على توقيعات أطرافة أمام موثق الشهرالعقارى وينفذ (بالتسليم)

ويترتب عليه كأثر نقل (الحيازة) للدائن المرتهن الذى له حق (ادارته واستثمارة ويزيد على حق الردن التأميني الرسمى ـ بميزتين :

١ ـ يخول للدائن (سلطة حق حبس الشئ المرهون حتى (استيفاء الحق)
 الى جانب (حقى التقدم والتتبع) اللذان يتسم بهم (الرهن الرسمى) .

فإذا لم يسدد في الميعاد أصبح الحائز (مالكاً) .

٢ - ينفذ (بالتسليم) (١) وينقل حيازة العقار محل الرهن الى الدائن المرتهن (مؤقتا) لحين السداد ويوضع عليه عند تسجيلة بقسم المراجعة القنية بمكتب الشهر خاتم (فاقل التكليف) .

⁽١) وأيس ذلك إلا تطبيقا للشريمة الاسلامية (فرهان مقبوضه) (سوره البقرة أبية ٢٨٣) .

بنسله ٣٩٨٨ : خطب قيد الرمن الحيازي :

يكون بموجب عقد عرفى مصدق على توقيمات أمارافة أمام موثق الشهر بمكانب التوثيق وفروعها أو بموجب عقد رسمى موثق بعد مروره بمأمورية الشهر المختصة بمرحلتى الملليات والمشروعات وحصول مشروع المحرر على خاتم (صالح للشهر) وسداد الرسوم ثم التوقيع ثم يقدم اقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر (السكرتارية) بموجب طلب (تأشير هامش) بعد التأشير عليه من العصو القنى المختص ، أو المدير العام المشرف على قسم المراجعة الفنية ، لأجراء التأشير الهامشي بموجب العقد العرفى المصدق عليه أو الموثق رسميا ـ على هامش (قائمة قيد الرهن المشهرة) المحفوظة بأرشيف دفتر خانة مكتب الشهر .

ويحتفظ (بعقد شطب الرهن) بأرشيف ضم المراجعة الفنية (كمستند يبرر التأشير) . بنساء ٣٦٩ أوجة الحلاف بين الرهن الجازي والرهن الرسمي.

بـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
الزهن التأمينى	الرهن العيازى
١ ـ يرد على العقار فقط درن لمنقول ويشترط	١ ـ يرد على (المنقول والعقار) ولا يشترط فيه
فيه الرسمية .	الرسمية .
٢ ـ الرهن التأميني الرسمي بعد شهره بمكتب	۲ ـ الرهن الحيازي بعد شهره بمكتب الشهر
الشهر لا يومنع عليه خاتم ناقل التكليف.	يومنع عليه خاتم (ناقل التكليف) .
٣ ـ لا يصحو الا (باقرار رسمي موثق)	٢ ـ يتم (محوه) باقرار عرفي مصدق عليه أو
	اقرار موثق رسمى .
 ٤ . يستطيع المدين التصدرف في ملكة ولكن 	٤ ـ يزيد على الرهن الرسمى (بالتسليم) ونقل
يرضع تصفظ في صلب العقد صوضوع	الحيازة مؤقدا لحين السداد ، وسلطة (حبس)
التصرف بأن العقار محمل برهن رسمي	الشئ المرهون لحين السداد ، وهو بذلك (يغل
مشهر قائمته برقم اسنة ١٩.	يد المدين عن التصرف في ملكة .

بند ٣٧٠ م ١٩٧ تعليمات شهر ٩٣ : فقرة (سادساً) :

في حالة رهن الحيازة العقاري يضمن مشررع المحرر (القائمة) بند خاص بالتكليف والايجار الى الراهن اذا نص عليه في عقد الرهن .

حق الامتيـــاز (م ۱۱۳۰ – ۱۱۶۹ مدني)

م ۱۱۳۰ مدنى - هو حق عينى (تبعى) يرد على (المقار والمنقول) ويتقرر (بقوة القانون) وقد يكون (عاما) على (جميع أموال المدين (كالمبالغ المستحقة للخزانة المعامة) من ضرائب ورسوم تاليه فى المرتبة والقروض التى تقدم لترميم وصيانة المبانى (أمتياز عام) وقد يكون (خاصاً) كأمنياز بائع العقار والمنقول .

مرتبة حق الأمتياز : من وقت (قبدة) ولو كان العقد الذي أنشته مسجلا (م٤٤ ق.١٩٤٥) (م ١٨٩ تطيمات شهر ٩٣) .

بنسل ٣٧٢ مزايا حق الامتياز:

تشنرك حقوق الأمتياز (جميعها) في كرنها تخول صاحبها (حق التقدم) سواء كان عاما أو خاصاً (ولا يثبت فيها)حق التتبع (م١٣٤ مدني) الطعن ١٢٤/٢٤ على جاسة ١٩٠٧/٥/٢١ ذلك أن حق التتبع حق مقرر لحقوق الأمتياز (الخاصة) على المقار ولكنه قد يتعرض للتعطيل في المنقول طبقا لقاعدة (الحيازة في المنقول سند الحائز وذلك متى حاز المنقول المثقل بحق الأمتياز شخص (حسن اللهة) .

بنسله ٣٧٣ : ترتيب حقوق الامتياز (المود ١١٣٨ – ١١٤٦ مدني)

أمنياز المصروفات القصائية - أمنياز العبائغ المستحقة للخزانة العامة - أمنياز حفظ المنقول وترميمة - أمنياز الأجور - أمنياز النفقة - أمنياز المصروفات الزراعية - أمنياز الآلات الزراعية - أمنياز مؤجر العقار - أمنياز صاحب الفندق - أمنياز باثع المنقول - أمنياز المنقاسم في المنقول -

ويلاحظ أن هذاك نوعين من حقوق الامتياز لايجب شهرها هي :

(۱) حقوق الامتياز العامة على العقار (معفاه من الشهر بطريق القيد) ولا يثبت فيها حق التتبع إعمالا للمادة ٢/١١٣٤ مدنى وتكون اسبق فى المرتبة على أى حق امتياز عقارى أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده (طعن ٣٤/٢١٤ و جلسة ٢٤/٥/١٧). (٢) حقوق الامتياز الخاصة على المنقول (لا تشهر لعدم أستقرارها) أما حقوق الأمتياز الخاصة على العقار فيجب شهرها بطريق (القيد) بأعتبارها حق عينى (تبعى) وتكون مرتبتها من وقت وتاريخ قيدها .

(بند ٣٤٧) أنواع حقوق الأمتياز الخاصة على العقار ثلاثة هي إ

- (١) البائم .
- (٢) المقاولين والمهندسين .
 - (٣) المتقاسم .

بنسد ٣٧٥ أولاً: أمتيناز بالسع العقسار:

يشهر بطيق (القيد) بموجب (قائمة) ولا نقيد إلا بعد (تسجيل) عقد البيع وتكون مرتبته من وقت قيده (طبقام ١٩٠ تطيمات شهر ٩٣) (١) ولا يغنى عن قيد القائمة تسجيل عقد البيا ومدة القيد (عشر سنوات) فإذا لم تجدد قبل إنتهاء هذه المدة (يسقط القيد) ولكن ذلك لا يمنع الدائن من إجراء قيد جديد.

بنفس الرسم السابق وتكون مرتبته من وقت قيدها وتظهر أهمية القيد في سريان حق الامتياز في مواجهة الفير طبقاً لنصوص المواد ١١٣٤ ، ١١٤٧ مدنى وم ١٢ ق ١٩٤٦/١٢٤ بتنظيم الشهر . (طن٢٥١٢٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦٢) .

ويشترط في العقار محل الامتياز:

- (١) أن يكون عقار بالطبيعة والتصرف الوارد عليه (بيع أو بدل) .
- (۲) أن يكون قابل للبيع بالمزاد العلنى ، فلا يجوز في حق الارتفاق ، كما لا يسرى على الواهب الذى يشترط(العوض النقدى)(طبقا م ۲/٤٨٦ مدنى) . تحديد قبد للقائمة :

المستندات : صورة طبق الأصل من القائمة السابق قيدها بمكتب الشهر ويكون ذلك في حالة (عدم الوفاء بالدين) ويشترط لبحثها أن يكون ذلك قبل سقوط قائمة القيد (بشهر) على الأقل (فني ١٩٨٣/١٤) .

ولا يشترط التصديق على توقيع القائمة (م ٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) .

⁽⁺⁾ ويلاحظ أنه ابنا مدث بطريق السهر أو النطأ أن قيدت القائمة قبل عقد البيع فنمتبر (كأن لم تكن) ويلزم عمل قائمة جديدة تالية لمقد البيع ولا يشترط أن تكون (تالية) لحقد البيع في النسجيل مباشرة فالمه. فقط أن تكون (لاحقة) لتسجيل عقد البيع .

أحوال الأمتناع عن التجديد:

- ١ ـ انقضاء الحق بالوفاء .
- ٢ ـ تطهير العقار في حالة بيعة قضاء ،
- ٣ ـ البيع الجبرى مع انقضاء ميعاد زيادة العشر،

ويلاحظ أنه اذا مقط القيد أنناء أجراءات طلب التجديد يعمل (طلب قيد جديد)، وبلز م لاحراء القيد الحديد :

- ١ . تقديم(شهادة عقارية)من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر .
- تقديم(شهادة تمويل)من البلدية أولمكلفة)من الصرائب العقارية للتأكد من أن المدين
 لا بزال مالكا للعقار المطلوب اعادة احراء القد نشأنه

بنسك ٣٧٦ امتياز المقاولين المهندسين :

يكون بقدر الزيادة الناتجة عن اعمالهم والتي زادت من قيمة العقار وقت بيعه وتشهر بطريق (قيد) القائمة وتكون مرتبته من وقت قيده (م ١٩١ تطيمات شهر ٩٣ وتحرر من عقد العقاولة الرسمي أو المصدق عليه أو حكم نهائي في حالة عدم تحرير عقد (م ١٩٧ تطيمات شهر ٩٣) .

مع ملاحظة أن امتياز قروض ترميم وصيانة المبانى (امتياز عام) لا يجب فيه القيد (م١٩٦٣ تطيمات شهر ١٩٩٣) ومرتبتها تالية للصرائب والرسرم .

م 198 تطيمات شهر ٩٣ قروض بنك التنمية والأنتمان الزراعى الزراع والجمعيات التعاونية بفرض استصلاح الاراضى المملوكة لهم تشهر قائمتها بطريق (القيد) وتكون مرتبتها من وقت القيد وإتعفى هي وتجديدها وشطبها من (سوم الشهر والتوثيق) وقد أذاعت مصلحة الشهر العقارى المنشور الغنى ١٩٥٥/٢٩ فقره ٤ ، فنى ١٩٥٨ حامت فيه (أن طلبات الحلول في حق امتياز المقاولين والمهندسين تراجع دون بحث ملكية ودون ربط للمبانى أن كانت مقامة أو ستقام) .

بتسسل ٣٧٧ ثالثا إمتياز المتقاسم (م١٩٦ تعليمات شهر ٩٣) :

للشركاء الذين إقتسموا عقار (حق إمنياز عليه) (تأميناً) لما نخولة القسمة من حق في (رجوع كل منهم على الآخر) بما في ذلك حق (المطالبة بمعنل القسمة).

ويعمل له (فائمة) تكون مرتبتها من وقت (قيدها) ويكون مـحل الإمتياز (المقارات موضوع القسمة جميعها) .

بنسسل ۳۷۸ امتيساز أتعاب المحامي (م ١٩٥ تعليمات شهر ٩٣)

لأتعاب المحامى على (موكلة) (دين ممتاز) بالنعبة إلى ما آل لموكلة فى (النزاع) مرضوع التوكيل .

- (١) بإنقصاء الدين المضمون به كله بالتبعية بالوفاء أو الإبراء .
 - (۲) هلاك العقار .
 - (٣) تطهير العقار .
 - (٤) التنازل عن الدين .
 - (٥) المقاصة .
 - (٦) البيع الجبري .
- (٧) إتحاد الذمة بإنتقال ملكية العقار الدائن العربهن أو وفاة الدائن إذا كان مورث العدين فتجتمع صفة الدائنية والعدين في شخص واحد فينقمني الإلتزام
 لاستحالة العطالية به مادياً .

بنسله ٣٨٠ ما الحل إذا توفي البائع الدائن بعد سداد الدين ولم يتم شطبة ؟

الجواب / إقرار) مصدق عليه من (ورثت) بالتخالص مرفقا معه (إعلام وراثة) ويؤشر به هامشيا على هامش قائمة قيد حق الإمتياز وعلى عقد البيع مع حفظ حق الإمتياز المشهر ـ أما إذا لم يكن البائع ورثة ـ فيصدد مبلغ الدين (لبتك ناصر الأجتماعي) (فرح الأدارة العامة للتركات الشاغره) (وارث من لا وأرث به) ويعمل إقرار مصدق عليه بالتخالص ويؤشر به هامشيا ـ بنض الطريقة السائف الإشارة .

وقد ثار تساؤل هو هل ينقضي حق الامتياز بالتقادم السقط ؟

والعولي انه (لا يتقضى)بالتقادم المسقط لأنه باعتباره حق عينى تبعى يتبع المقار مهما كان حائزه ولو لم يكن مدينا بالتزام وينقضى (بالوفاء أو الأبراء) من البائم الاصيل أو ورثته من بعده بموجب اقرار عرفى مصدق عليه منه بالتخالص يؤشر به هامشيا على هامش عقد البيم المسجل محل الأمتياز وقائمته اللاحقة به ، وبذا يصبح المقار (مطهرا) من أي حق عينى نبعى

بئسسد ٢٨١ صيغة قائمة يقيد حق إمتياز البائع ١٠٠	
المبلغ الباقى	
الباتع صاحب حق الإمتياز	
(١) السيد /مهنة	
محل الإقامة	
(٢) الميد/ جلسية مهنة	
محل الإقامة	
الموضــــوع	
بموجب عقد بيع رسمى ، مع حفظ حق إمنياز الباثع ، وموثق بمكتب في في	
صْماناً وتأمينا أسداد العبلغ الباقى (العبالغ الآتية)	
الباقى من ثمن البيع	
الرسم والمصروقات	
الجملة الجملة	
وتبين في القائمة البنود التالية :-	
(أ) ميعاد إستحقاق بلقى الثمن ومدة الأقساط وميعاد إستحقاق كل منها	
(ب) تحويل الدين ، وإستحقاقة في حالة بيع المقار .	
(ج) بيان العقار .	

⁽١) ملموظة : (١) تمرر فائمة فيدحق الامتيار على الربق الأزرق المدموخ ويرقع عليها عاديا من صاحب الشأن دون محصر تصديق على الترقع أسام موثق الشهر المقارى .

· ·		
بنسمة ٣٨٧ صيغة إقرار بشطب حق إمتياز البائع إقرار (تخالص أو مخالصة)		
السيد / ——ديانته —— جنسية		
السيد /ديانته جنسية محل الإقامة مقر بالشاب ،		
أقر الحاضر على أهليته التصرف وطلب منا إثبات البيان التالي :		
بموجب عقد بيع صادر منى بصفتى بانما للمقارالكائن		
في قسم محافظة إلى المشترى		
المشهر برقم سنةبمكتب الشهر العارى بـ		
مع إحتفاظ البائع حق الإمتياز المقرر قانوناً لمداد باقي الثمن وقدرة		
(
قيد حق الإمنياز برقم سنة————بذات المكتب المختص .		
وحيث أن المشترى قد قام بسداد كامل الثمن وأصبح خالصا.		
نذلك يقرر ويقرر البائع بأن السيد/ قد برئت من		
باقى الثمن المشار اليهما سلفا ويصرح لأمين مكتب الشهر العقارى المختص بإجراء		
التأشير الهامشي اللازم لهذا الشطب .		
وبموجب هذا الإقرار أصبح المشترى بريثا من بلقى الثمن وأصبحت ذمته		
خالصة لا يجوز البائم الرجوع عليه بشئ يحال من الأحوال .		
ويما ذلكر تحرر هذا اقرار وبعد تلاوته على العاصرين وقعوه معنا		
المقر الشاهدان الموثق		

حق الاختصاص (م۱۰۸۵ – ۱۰۹۵ ملنی) (۱۰ (المواد ۱۸۴ – ۱۸۸ تعلیمات شهر ۹۳)

بنسبة ٣٨٣ تعريفة : حق عينى تبعى يتقرر (بأمر) من رئيس المحكمة الابتدائية بناء على (حكم واجب التنفيذ) صادر بالزام المدين بشئ معين صمانا الأميل الدين والفوائد والمصروفات ولا يشترط بيان الدين طبقاً لنص ٢/١٠٨٩ مدنى ويجوز أن يكون موضوعه القيام بعمل أو الامتناع عن عمل ولا يشترط نهائية التكم (٢) (م١٨٤ تعليمات شهر ٩٣)(٢)

نسلد ٣٨٤ خصائصة :

ولا يقع الا على العقارات فقط (م ١٠٨٥ مدنى ، م ١٨٨ نطيمات شهر ٩٣) وبشرط (حسن نية الدائن) (م١٠٥٥ مدنى) فهر (اجراء تحفظى)(سابق)على تنبيه نزع ملكية لا يترتب عليه التصرف في العقار) بعكس تنبية نزع الملكية فهر (اجراء تنفيذي) وأول اجراءات التنفيذ ويترق عليه :

- (١) أعتبار العقار محجوز (م٤٠٤ مرافعات) .
- (۲) عدم نفاذ تصرفات العدين بعد تسجيل تنبية نزع العلكية في حق الدائن
 الذي تعلق حق بالتنفيذ على العقار (م 50 ع مرافعات) (طعن ٢٤/١٠٥) وجلسة ٢٩٦٧/١٠/١٠)
 نسسل ٣٨٥ شد وطة :
 - ١ ـ أن يرد على الحار (م١٨٨ تطيمات شهر ٩٣)
- ل يكون العقار (معلوك العدين)من وقت صدور أمر الأختصاص حتى قيدة بقام العراجعة الغنية بمكتب الشهر . وهذا مناط صحته والا كان (باطلا) (طعن ٢١/٣٠٣ ق جلسة ٢١/٥٠٠) (م ١٠٨٨ صدنى) (م ١٨٥٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) وأن يكون العدين (حى)على قيد الحياة (م١٠٨٥ مدنى).

١ ـ يطلق عليه معض الفقهاء عبارة (الرهر لقمنائي) وأنظر التأمينات الشخصية والعيلية د/عبدالسلام ذهلي .

 ⁻ واكن إذا كان الحكم صادر من محكمة أجنبية أو قرار محكمين بجب أن يكرنا (ليجيا التتفيذ) م ١٠٨٦ مدنى) (م١٨٤ ت ش . ع ٩٣) .

٣ - ويجوز أن يكون الحكم بناه على حكم يثبت صلحاً بين الخصوم (م١٠٨٧ مدنى) (م ١٨٤ تطيمات شهر ٩٣) .

- ٣ أن يكون العقار جائز بيعة بالمزاد الطني (م١٠٨٨ مدني) .
- ٤- (حكم واجب النتفيذ) بالأمر بالاختصاص ، فلا يدخل فيه الأمر على عريضة ، أو
 العقد الرسمي الموثق ولو كان مزيل بالصيفة التنفييذية .
- حسن نية الدائن (أى لا يطم ببيع المدين للعقار) حتى لا يحتج بحقة في مواجهة
 المشترى له

بنسمة ٣٨٦ مالا يجوز فيه أخد حق اختصاص :

- ١ ـ حكم صحة التوقيم م ١٠٨٧ مدني (م ١٨٤ تعليمات شهر ٩٣)،
 - ٧ ـ موت العدين م ١٠٨٥ /٢ مدني (م ١٨٥ تعليمات شهر ٩٣) ٠
- ٣ ـ خروج الملكية من ملك المدين بالبيع والتسجيل (م ١٠٨٨ مدني) .

بنسسة ٣٨٧ مستفات شهرحق الإختصاص:

- (١) أمر رئيس المحكمة الأبتدائية بالاختصاص أو حكم مازم واجب النقاذ.
 - (٢) سند ملكية المدين مسجلا.
- (٣) شهادة تعويل أو مشتملات صادرة من البلدية مبين بها الرصف والتعويل الحالى للعقار وصافى القيمة الأيجار السنوية للعقار ورقم العقار في المنة التي تم فيها شهر سند الملكية .
- وتقوم المأمورية (ببحث الملكية والتمويل) قبل حصول الطلب على (مقبول الشهر) (م ١٨٦ تعليمات شهر ٩٣) ويقوم قسم المراجعة القنية مكتب الشهر بطلب (شهادة تصرفات عقارية) من وقت التأشير على الطلب مقبول الشهر حتى قيدة بدفتر الشهر بالمراجعة القنية (بحث تكميلي) (م ١٨٦ تعليمات شهر ٩٣)

ريجب مراعاة الآتى:

- ۱ ـ عدم إشتراط تقديم (قائمة فيد) وإنما يكتفى بشهر عريضة طاب الإختصاص مزيلة بأمر رئيس المحكمة بها (م ٢/١٨١ تعليمات شهر ٩٣)
 - ٢ لا تستازم التصديق على التوقيع من الصادر اصالحة حق الاختصاص .
 - ٣ . أن حق الإختصاص كحق عيني تبعي (غير قابل التجزئة) .

بنسب ۲۸۸ تجدید حق الإختصاص : (م۲۰۲ تعلیمات شهر ۹۳) :

١. صورة رسمية على الورق الأزرق المدموغ بالمداد الأسود (من الإختصاص المطلوب تجديدة) نقدم المأمورية الشهر المبلوب تجديدة) نقدم المأمورية الشهر المراجعتها والتأشير عليها (صالح للشهر) فإذا وجد نقص بهذه المسورة تقوم المأمورية بإستيقائة في نهاية المسورة أو بورقة أخرى زرقاء مدموغة (تلحق بها) ثم تقدم بعد ذلك القسم المراجعة الغذية بمكتب الشهر مزيلة بإقرار من صاحب الشأن موقع منه وغير مصدق عليه يتصنعن والتجديد .

بنسباد ٣٨٨ مكرر سقوط القيد : معة القيد (عشر متوات) :

سقوط القيد أنتاء إجراءات طاب التجديد يستوجب تقديم طاب جديد المأمورية برسم جديد (م ٢٠٥ تعليمات شهر ٩٣) .

وللتأكد من ملكية المدين للمقار يلزم تقديم (شهادة عقارية) من قسم الشهادات المقارية بمكتب الشهر المختص (م ٢٠٥٥)ب تعليمات شهر ٩٣) (ومادة ١٨٦ تعليمات شهر ٩٣) أو مكلفة من المعرائب المقارية من وقت التأثير على الطلب مقبول الشهر بمأمورية الشهر حتى قيده بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر .

وفى حالة رغبة ورثة الدائن المتوفى بعد ١٩٤٦/١٢/٣ فى إعادة القيد يازم (شهر حق الأرث) م ٢٠٥ ج تعليمات شهر ٩٣) ولايشترط عند إجراء قيد جديد للأختصاص - المطالبة باستصدار أسر جديد به من المحكمة (م٢٠٥/ تعليمات شهر ٩٣) .

بنسلد ٣٨٩ شطب حق الأختصاص :

بموجب إقرار رسمي موثق) (م ٥٨٠ تطيمات شهر ٩٣)

بنسساد ٣٨٩ مكرر: أحكام النقض في الإختصاص:

طعن ٢١/٣٠٣ ق جلسة ١٩٥٥/٢/١٠ (مناط حق الإختصاص أن يكون العقار مملوك المدين وقت صدورة فإذا قيد الدائن حق إختصاصة بعد قيام المدين ببيع العقد وسجل المشترى العقار فإن الإختصاص يقع باطلا لحصوله بعد إنتقال ملكية العقار المتصرف إليه).

الجنزء الشالث الوقائع المادية كسبب لكسب الملكية في العقار وهي أربع

١ _ الحيسازة وقد مسبق الحديث عنها في إسناد الملكية .

بوضع اليد المدة الطويلة (١٥ سنة) ويراجع بند ١١٣ وما بعدها من هذا الكتاب .

٢ _ الملكيــة بالإلتصاق .

٣_ الشفعة.

٤ - الميراث .

ثانيا ، لللكينة بالإلتصاق وحيق القيرار

(المواد ۱/۹۲۲ و ۲/۸۰۳ ملنی)

تعريفهما : هي واقعة مادية هي الاتحاد المادي الإلتصاقي ه

بند ۳۹۰ الملكية بالالتصاق (۱/۹۲۲ منني ا كبب لكسب الملكية في العقار شهر ۲/۸۲۰ (مالك الارض مالك ما عليها من مباني بحكم الإلتصاق) فيجور بيع الارض مستقلة عما عليها من مباني والعكس إذا وجد قانون أو أتفاق يقمني بنلك (م ۲/۸۰۳ م ۲۲/۲۷ مدنی) فيموجب ذلك القانون أو الاتفاق يعطي لمالك العباني (حق القرار والارتكاز على الأرض) وتسجيل ذلك الاتفاق - بدون أثر رجعي وبدون تسجيل ذلك الاتفاق لا بجوز لمالك العباني المطالبة بحق الشقعة - وقبل تمجيل الاتفاق تكون العباني (مكا لمالك الأرض بحكم الالتصاق) طابق للمادنين مرددي مدف -

وقد أدى خلو المنشور الفنى ١/٨٠ من عبارة أو تحفظ (أو شرط هو وجود قانون أو اتفاق يقضى بذاك الواردة بمادة ٣/٨٠٣ مدنى الى خاق ثشرة فى نلك المنشور وتسجيل شقق البيع بموجب(شهادة تمويل)فقط بدون سند ملكية وبدون أدخال مالك الارض مصادقا من قبيل البيع أو سلامة الصفقة .

كما حدث فى المسجل ٢٠٠/ ٩٠ اسكندرية الذى قيد شهر (مؤقت) وتلبت (بالأمر الولاتي رقم ١٩٩٠/ ١٩٤٠)ولائي مدنى أسكندرية .

ونرى تمديل المنشور الغنى ١٩٨٧/١ ش.ع باضافة عبارة اذا وجد قانون أو اتفاق يقضى بذلك وذلك اعمالا لنص م ٢٣ق ١٩٤٢/١١٤ بتنظيم الشهر (محرر سبق شهرة) بشرط عدم تعارضه مع مستندات المالك لحقيقيم ١٩٤٤،ننى،١٩٤٣منني.

وحمنا أن سارعت مصلحة الشهر العقارى باصدار المنشور الغنى ١٩٩٥/٩ متضمناً ذلك ويراجع في ذلك (بند ١٣٣) من هذ الكتاب .

هسن القبرار

(م۱/۹۲۲ ملتی)

بسد ٣٩١ تعريفة : طبقاً م ١٠٩٠ (١٢٧٠ من المشروع التمهيدي) (حق عينى على ارض موقوفه أو غير موقوفه يخول صاحبة أن يقيم بناء أو غرسا على أرض الغير) وهو بذلك يختلف عن حق الحكر الذي هو قاصر على الأرض العوقوفه فقط وقد أدى الى شهرة لحوال لحتياج الشخصى للانتفاع بأرض مدة طويلة البناء أو الغراس لا يكفى فيها الايجار .

أو هو حق عيدى اسلى - منفرع عن حق الملكية - يخول صاحبة سند الارتكاز
ببناء مملوك له ، على عقار مملوك لفيره - سواء كان هذا المقار أرض أو مبنى -
(بتسجيل عقد شراء الارض - أو دخول مالك الأرض مصادق على عقد البيم من
قبيل سلامة الصنفة أو من قبيل البيم أو مقر بالملكية) وهر في هذا كأى حق عيلى
اصلى - لا ينشأ ولا ينتقل طيقام ٩ و ١٩٤٢/١١٤ إلا (بالتسجيل) وينتقل
(بالميراث) ولايجرز أن نزيد مدته عن (خمسون سنة) وننتقل ملكية البناء عند
انتهائها (امالك المرقبة) طبقام ١/١٠٩٥ أو ١٢٥٠ من المشروع التمهيدي القانون
المدنى الصادر سنة ١٩٤٨ .

(٢) الاتفاق ، فاذا كان السند (عقد انتفاع) فلا ينتقل حق القرار الصاحب حق
 الانتفاع الا (بشهر عقد الانتفاع) وإذا كان السند (عقد بيع) فلا ينتقل حق القرار
 الى المشترى الا (بشهر عقد البيم) .

⁽١) أنظر الحقوق المينية الاصلية د/ محمد كامل موسى. الجزء الاول طبعة ١٩٥١ مـ ٢٥٣٠ مـ نظرية الشفعة مستشار عزت حفورة ص ٥٨ ومابعدها ، الشهر المقارى والمفاصلة بين التصرفات مستشار أنور طلبة من ٢١٨ ومابعدها ص ٣١٠ ومابعدها .

⁽٧) رأت لجدة القانون المدنى بمجلس الشورخ حدف المواد المواد التي تنظم حق القرار وهي المواد ١٩٠٠ -١٠٩٥ (المواد ١٧٢٩ - ١٧٨٥) من المشروع التمهيدي لتفادي ومنع أحكام مختلفة بمسور متقارية ، ظاهيمت منا المحكم مقالمة في نادر لا يبرر الميان منا المحكم هذا الدق .

ويعرب على ذلك : أنه قبل نسجول حق القرار الأبيكون البانى المنشآت صاحب حق عيني بجوز له (المطالبة بحق الشفعة)

كما أن ملكية العبانى قبل التسجيل تكون ملكا امالك الأرمن بحكم الالتصاق وليس المقد البيع الأبتدائي (غير السجل) من أذراوأن كان يازم الباتع بتسايم المبيع وميازته والانتفاع به ـ الا أنه لا يترتب عليه تملك المشترى لما نقيمة من مبلنى على الأرض مشتراه ـ فحق القرار حق عينى اصلى من قبيل الملكية ومتفرع عنها لاينشأ ولاينتقل طبقا م ق 11/1/19 الا (بالتسجيل) أما قبل تسجيل عقد بيع سند المشترى البانى فان ملكية العبانى تكون لهائع مالك الارض بحكم الالتصاق (ملحن المشترى البانى فان ملكية العبانى تكون لهائع مالك الارض بحكم الالتصاق (ملحن ١٩٨٠/٤٠ علمن ١٩٨٠/٤٠ ق جلسة ٤٣/٢/٤ علمن ١٩٨٠/٢٥ ق جلسة ٤٣/٢/٤ ملمن ١٩٨/٢/٥ق جلسة مار١٩٤/٤٠ ملمن ١٩٨/٢/٥ق جلسة المراز (المستأجر) لا يثبت له حق القرار المجرد قيامة بالبناء بالمقار المؤجر .

استاذا (لعقد الايجار) الصادر له فهو مجرد (حائز عرسى) وحتى ولو صرح له المؤجر باقامة البناء فان حقه يظل (حقاً شخصياً) غير خاصع الشهر بالرغم من هذا التصريح فلا يكتسب حق القرار ولكن اذا (انفق) المؤجر مع المستأجر على قيام الاخير باقامة بناء بالمقار وتملكة كان هذا الاتفاق متمتمن (حق عيني) اذا ثم شهره لكتسب المستأجر يموجبة (حقا القرار) ومادلم وجد هذا الاتفاق امتناء التحدي بقراعد الانصاق ووجب اعتبار البناء مستقلا عن الارض وملكا خالصا لمن اقامة - ويجب (تسجيلة) طبقا م اق 19£7/118 .

وبدون هذا الاتفاق. ترقول ملكية ما يبنيه لملك الارض طبقا لقواعد الالتصاق أو لا تنتقل ملكية العبانى للمنصرف إليه من مالكها الاصلى لعدم انتقال العلكية اليه فلا يستطيع نقلها لغير كهذاك أن (فاقد الشئ لا يعطيه) .

واذا نعدد ملاك البناء كأن حقهم في القرار بالبناء شائعا بينهم ـ وشأن حق القرار في هذا شأن (العناف المشتركة) بين ملاك شقق العبني الراحد .

بتسسل ٣٩٥ أحكام النقض في الملكية بالالتصاق:

(۱) يشترط حتى يتحقق النمك بالالتصاق (قرينة فانونية) (طبقا لنص م ١/٩٢٢ مدنى) هى الايكرن هناك اتفاق بين صاحب الارض وصاحب المنشآت على مصير هذه المنشآت بحيث اذا وجد هذا الاتفاق يجب أعماله ويمتع التحدى بقواعد الالتصاق.

(طعن ۱۱۹۲ ق جلسة ۷۵/۱۹۲۳)

(٢) لمالك الأرض الحق في مطالبة من آقام بناء على أرصه (بالربي طالما أن هذا الأخير ينتفع بالمبنى ، لا يغير من ذلك حق من أقام البناء في التعويض طبعًا لنص م ٩٢٥ مددى .

(طعن ٤٩/٨٠٣ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٦)

- (٣) بناء المستأجر دون انن المؤجر يكون مملوكا لصاحب العين ومعلق على شرط واقف هو اعلان رغبته في تملك البناء ، ويكون مملوكا للمستأجر تحت شمرط فاسخ هو ظهور رغبة المالك في تملكة فطبقا لمادة ٩٥٦ مدنى يكون للمؤجر إ-
 - (أ) حق طلب ازالة البناء المقام بمعرفة المستأجر دون علم المالك أو رغم معارضته مع التعويض عما أصابة من ضرر.
 - (ب) أو طلب ابقاءه مقابل ان يرد المستأجر الل القيمتين (ما دفعة في هذه المباني أو ما زاد على قيمة العقار .
- (٤) جوار سُه. ` ما أحد الأرض على النزول لجارة عن ملكية الجنوة المشغول بالبناء طبقاء ٩٢٨ مدنى مناطقة ان يكون الجار صاحب البناء (حمن النية) (وقت البناء على الجزء الملاصق لأرضة).

(الطعنان ۸۸/ ٥٦ جلسة ١٦/ ١٢/ ١٩٨٢ / ١٩٤٤ ع ٥٤ (١٩٨٥ ع جلسة ٤/٤ م ١٩٨٥)

(°) مالك الأرض لا يجاب إلى طلبة بازالة المبانى المقامة عليها من الغير (بسوء نية) (طبقا لنص م ٩٢٤ مدنى) إلا إذا طلب ذلك خلال (سنة) من تاريخ علمة باقامة ذلك النناء .

(الطمن ١٩٨٩/٣/١ ق جلسة ١٩٨٩/٣/١)

٣. الشفعة

كسبب لكسب الملكية في العقار

(م 930 ملتي)

رخصة (حلول شخصى) للشفيع محل المشترى في بيع عقار انا توافرت حالاتها وشروطها وهي (واقعة مادية) ه

الشفعة والشريعة الإسلامية:

- (١) جارا لدارأحق من غيرة (حديث شريف) وقوله (جاد الدار أحق بالدار).
- (٢) الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وأن كان غائبا اذا كان طريقهما واحد.
 - (حديث شريف)
 - (٣) قصنى رسول الله كله بالشفعة في كله المنيسم .
 - (فإذا وقعت المدود وصرفت الطرق فلا شفعة) .
- (٤) يسقط حق الشفيع بعدم مطالبته بها خلال المدة (الشفعة امن واثبها) و (الشفعة
 كحل العقال) مالم يكن غائبا فإن له حق المطالبة بها ولو بعد سنين طويلة.
- (°) لا تثبت الشفعة الا فيما هو (قابل للقسمة) فإذا كان غير قابل القسمة كالمامات والأرحبة والدور العنبقة (فلا شفعة) .

بنسسد ٣٩٦ تعريف الشفعة : قانونا :

هى واقعة (مادية مركبة) (ورخصة إستثنائية) وليست حق أو هي (خيار ومشيئة) الشفيع حق إستعمالها أو عدم إستعمالها ولغة بمعنى الضم والإزبواج والزيادة.

والشفعة بذلك ليست حق شخصى أو عينى وإنما هى (حق مالى) يورث كما ذهبت إلى ذلك محكمة النقض وهي سبب لكسب العلكية (م٩٣٥، ١٩٤٤ مدنى).

⁽١) الوسيط السنهوري الجزء التاسع .

⁽٧) السراجع أحكام النقض في الشفعة والعسورية مستشار /سيد شعلة مستشار / محمد شنا أبو سعد ، نظرية الشفعة في القانون مستشار عرت حنورة ، الحق في `` `` الشفعة أن أبراهيم حلمي المحامي بالنقض، صبغ الدعاوي مستشار / معوض عبد التراب الجزء الثالث طبيعة 190 دار الترك العربي.

١ ـ وجود عقد بيع عقار ولو كان عرفي فلا يشترط القانون (التسجيل) .

٢ ـ وجود شفيع ملك للعين المشفوع بها وقت البيع بموجب عقد مسجل (طعن ٥٥٧/١٤٥٨ ق ١٩٩٢/٥/٧) وأن يكون مالكا للمبلغ المودع خرينة المحكمة ثمنا للمقار المشفوع فيه (طعن جلسة ٣١/٥/٢١) .

أسباب الشفعة وحكمتها:

بتسبساد ٣٩٩ اسباب الشفعة (حالاتها) :

١ ـ الشيرع في الملك (قبل القسمة) من شريك مشتاع .

٢- الجوار (الجار الملاصق مباشرة من جانبين في الأرض الفصاء والاراضي الزراعية ومن جانب واحد في العباني) (طعن ٥٠/٨١٩)
 وان يكون مالك العقار المشغرع به يموجب (عقد مسجل) .

بنسلد ٤٠٠ حكمتها:

١ ـ د فع صرر المجاورة أو الأشتراك في الملك .

٢ - منع تجزئة العارببيعه لأجلبي وجمع عنصرى حق الملكية معا في يد
 واحدة (رقية ومنفعة) -

ولحدة (رغبه ومنعمه) . بنسسة (* 5 ؛ موقف الشريعة الاسلامية من (شفعة الجار) :

على خلاف :

(١) الحنفية : بثبت الشفعة للجار مطلقا ،

دليلهم حديث الرسول عليه السلام (جار الدار أحق من غيره) وقوله عليه السلام (الجار لحق بشفعة جاره ينتظر بها وأن كان غاتبا اذا كان طريقهما واحد ، .

(٢) المالكية والشافعية لا تجوز الشفعة الاالجار المشترك بحق ارتفاق بالشرب أوالمرور .

سندهم : ما رواه أن رسول الله كالأفضى بالشفعة فى كل مالم يقسم ، فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة وهى نجوز فى الارض والمنزل والبستان ولا تجوز فى المنقول .

وقد سلك القانون المدنى المصرى طريقاً وسطابين المذهبين :

فأخذ بمذهب الحنفيه في اعتبار (الجوار) سبب الشفعة ولكن قيدم:

<u>بالنمية للمياني والاراضي القضاء</u> اشترط التلاصق ويكتفى التلاصق فيها من جهة واحدة .

<u> بالنسبة للاراضي الزرعية حالتين :</u>

- (١) وجود حق ارتفاق مقرر المصلحة المقار المشفوع من ارض الجار ، أو كان للارض المشفوعه حق ارتفاق لصالح رمنفعة ارض الجار .
- (Y) تلاصق الارض الشائمة للارض المشفوعة من جهتين وأن تساوى من الذمن نصف ثمن الارض المشفوعة على الاقل .

وأستبعد الشفعة للجار (غير الملاصق) وقد نصت محكمة النقض في الطعن ١٠١/٤٠٥ ق جاسة ١٩٨٢/٣/٢ (بأن مجاوره الجار للأرض المبيعة بقطعتين منفسلتين يملك كل منهما في أحدى جهات الأرض لا يبيح له الأخذ بالشفعه .

بتسسل Y • ٤ عناصر الشفعة وشروطها :

أولا إمرضوع التصرف (بيع عقار) ولا يشترط في البيع أن يكون نهائي بات فيكفي أن يكون (إيتدائي تام لم يسجل بشرط عدم إقترائه بعريون ويناء عليه هينه لا يجوز إحسس بنع سبع مي سبوي سبعه , يسعري شر الدائد؟ / اطهن ٢١/٤١٨ قالم فعلا) .

ريجب أن يكرن العبيم (عقار) وليس منقول لان المنقول يرد عليه حق الإسترداد خلال شهر من تاريخ العلم أو الاعلان (م ٨٣٣ مدنى) وتجوز الشفعة في (بيع حصة شائمة) كما تجرز في حصة (مغرزة) ولكن الشفعة تكون معلقة على نتيجة القسمة أو أجازة الشركاء (جميعاً) (طعن ٤٧,٧٨٤ق جلسة ١٩٨٠/٥/١).

 (١) أن يكون (كامل الأهلية) بالغ سن ٢١ علقلا رشيداً فإن كان قاصر ناب عنه وليه الشرعى ـ وأن كان والده متوفى ناب عنه (وصية) بشرط(إن المحكمة) (١)

(Y) فإذا كان شريك على الشيوع فيجب أن يكون مالك لحصة شائعة بعقد

⁽١) فإذا كانت بوكيل فيجب أن تكون الوكاله (خاسة) فإذا كانت (عاسة) فلا تجوز الوكالة إلا بإجازة (الموكل) .

مسول (رقبة رمنضة) فى نفس المقار رابنا كان جاز ينب أن يكون (مالك بعقد مسجل) لعقار كامل (ملاصق) العقار العبيع من جهة وحدة (فى العبانى) رمن جهتين (فى الأرض الفضاء والأراسنى الزراعية) وأن تكون ملكيته ثابته من وقت حصول البيع حتى صدور حكم نهاتى بالشفعة (٩٤٤ مدنى) .

ويلاحظ أنه إذا كان الولى الشرعى الشغيع القاصر قد دفع الثمن الحقيقي للأَخذ بالشفعة (تبرعاً) منه (وليس من مال الشفيع القاصر المدخر) فلا يتطلب الأمر (إذن رتصريح نيابة الأحوال الشخصية) .

بنسباد ٤٠٤ خصائص الشفعة :

- للشفعة خصائص سبعة هي :
- (١) لا تصلمن بين الشفعاء فيها اذا تعددوا (طعن ٤٨/٢٥٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢) .
- (۲) رخصة وليست حق ، فلا بجوز الالتى الشفيع استعمال حق الشفعة نيابة عن الشفيع باسمة بطريق (الدعرى غير العباشرة) التى هى قاصرة فقط على الدقوق (كنص م ۱/۲۳ مدنى) .
 - (٣) لا تنتقل بالحوالة من الشفيع الغير .
- (٤) عدم لتصائها بشخص الشفيع لتصالا وثيقا ، فهى ترد على بيع حصة شائمه في عقار ، وتتبع وتلازم العقار .
- (٥) يرى غالبية الغقة أنها (حق مالى يورث) حتى ولو مات الشغيع قبل لبداء الرخبة فى الشفعة أو قبل رفع دعوى الشفعة ومحكمة النفض على ذلك (حق المنعمة ينتقل بالميراث عدم قابليته التجزئة ثبوته لكل وارث اذا انفرد به ، أو الرئة جميعاً اذا اجتمعوا عليه (طعن ١٩٨٠/١/٣٥ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٤ ، طعن والتقوم وقابلية الاستئثار فيعد بذلك مالا يورث) ، طعن ١٦٥/٥ ق جلسة ١٩٤٢/١/٣١ و وقابلية الاستئثار فيعد بذلك مالا يورث) ، طعن ١٦٥/٥ ق جلسة ا١٩٤٢/١/٣١ و طعن ١٩٤٢/١/٥ ق جلسة ا١٩٤٢/١/٣١ و حتيفه النعمان (طعن ٢٣/٣١) و جلسة ٢٣/٣٠).

ويذهب رأى الى عدم توريث الشفعة الا اذا تمت المطالبة بها ويكون ذلك

باعلان رغبته فى الأخذ بها قبل وفاته ولو ثم يكن قد رفع دعوى الشفعة فيكون الورثة رفعها و الاستمرار فيها ويرى أن ذلك يتفق مع المذهب العنفى والقانون المدنى المصرى ونحن نزيد هذا الرأى ⁽¹⁾ .

(٦) عدم قابلاتها اللحزائة : فلا يجرز الشفيع أن يأخذ بالشفعة في مسفقة ولحدة لبعض العبيع دين البعض الآخر حتى لا يضار المشترى بتبعيض السخقة ولحدة لبعض العبيع دين البعض الآخر حتى لا يضار المشترى بتبعيض السخقة مطعن ١٩٧٥/٩/٤ ق جلسة ١٩٧٥/٥/٢ ، طمن ١٩٧٥/٤ ق جلسة المشترين متعدين لكل منهم جزء مفرز معين أن يأخذ بالشفعة في بعض الصفقات دين البعض الآخر اذا توافرت شروط الشفعة دين أن يكون في ذلك تجزئة الشفعة دين البعض الآخر اذا توافرت شروط الشفعة دين أن يكون في ذلك تجزئة الشفعة على ولحد أو عقارات متعدده منصلة (أي مثلاصقة) أو منفصلة بشرط أن يكون المجسسة لعمل واحد أو طريقة استغلال واحدة بحيث أن استعمال حق الشفعة بالنسبة اليرد منها يجمل الباقي غير صالح لما اعد له من الانتفاع (طمن ٢٤/٣٠٤).

(٧) جواز للنزول عنها من الشفيع :

ذلك أن التنازل عنها (التزام) لا يرتبط به الامن أن إرتضاء لانه ليس حق عينى (يتبع المقار في أي يد يكون) (طعن ٢٢/٣٧٢ ق جلسة ٢٠/١/٧٩) ريجب فيه أن يكون (صريحا) اذا كان (قبل البيع)

أما النزول العنمني : هنترض صدور عمل أو تصرف من الشفيع ، بعد اللبيع، يفيد عدم استعمال ذلك الدق (طعن ٥٧٨/٥٠٨ وق جلسة ١٩٧٨/١/١) ولا ينتقل التنازل (الذلف الخاص) (طعن ٤٢/٥٦٦ ق جلسة ١٩٧١/٦/١٦) لأنه (ليس حق عيني ينتبع العقار في أي يد يكون) .

ويلاحظ أن تعليك مالك الارض اشقق البناء الفير معناه نزولة عن حقة في أخذ العقار بالشفعة عند اعادة بيمها (طعن ٢٩/٥٣١ ق جاسة ١٩٧٨/٦/٧ ، طعن ٥٠/١٢١٧ ق جاسة ١٩٧٨/٣١١) ولكن يعد الشفيع (متنازلا ضمنيا) عن حقة في عدة حالات :

⁽١) من هؤلاء الامام ابن عليل ود/ المتهرري الرسيط جزء ١ ج رابعاً س ٤٥٨.

- ١ ـ طلب قسمة المقار إذا كان شائعا . ٢ ـ استلجاره العين من مشتري المقار ٣ ـ انفاقة مع المشترى على حق ارتفاق .
- ولا يعد تقازلا: (١) المساومة (طعن ٤٧/٥٤٢ ق جلسة ١٩٨١/١٨٨) .
 - (٢) الرفض لاستكثار الثمن (طعن ١٥/٣٠ ق جلسة ١٢/٢٠ (١٩٤٥)
- بند ٤٠٤ موقف الشريعة الاسلامية والقانون المدنى المصرى ومحكمة النقض المصرية من توريث الشفعة 👆
- (١) المذهب المنفى الشفعة لا تورث لاتصالها بحق الشفيع فتكون رهن بمشيئة وارادة والتي تنتهي بمونه ولا تنقل لورثته والخيارات عنده لا تورث ، وبه افتى قدرى ياشا في كتاب (مرشد الحيران) (م١٤٠) وفتوى مفتى الديار المصرية في ١٩ رجب عام١٣١٦ه.
- (Y) الشافعة والمالكية : الشفعة كسائر الحقوق تورث وننقل بوفاه المورث اورثته كل بحسب نصيبه.
- (٣) ابن حنبل (وابن حزم) تورث في حالة اعلان لشفيع رغبته في الاخذ بالشفعة (وهذا ما أيدة د/ السنهوري في كتابة الوسيط في القانون المدنى جـ٩ رابعاً س ۵۵۸ .
- (٤) القانون المدنى المصرى ثار خلاف عند ومنع المشروع فنص فيه على انتقالها بالميراث ثم عدل ونص على عدم انتقاله الميراث ثم حذف وترك لاجتهاد القضاء .
- (٥) محكمة النقض المصرية: اعتبرت في الطعن رقم ٤٨/١٤٧٨ ق جلسة ١ / ١٩٨٢/١١ ، الشريعة الاسلامية ، مصدرا لاحكام الشفعة ثم القانون المدنى المصرى .

وتواترت أحكامها على انتقال حق الشفعة للورثة بالميراث مطلقاً بغض النظر عن اعلان المورث رغبته في الأخذ بالشفعة متفقه في ذلك مع مذهب الشافعية والمالكية .

(طعن ١٩٠٥/١٤٤ ق جلسة ١٦/١٦/١٨٤) (طعن ١٩١٠/٥٥ ق جلسة ١٦/٦/٦٨٨) . رأينا : نتفق مع المذهب الحنبلي - وابن حزم - من توريث الحق في الشفعة - TA) -

فى حالة اعلان للشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة وسندنا فى ذلك ان الشفعة لا يثبت رخصتها الا باعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة فأعلان الرغبة فى الشفعة هو مناطها وأول لجراءاتها .

- بنسماد ٥٠ \$ مايجوز أخذه بالشفعة :
- (۱) البيع بعقد ابتدائى مادام (بات لازما) طالما لا يرجد فى القانون شرطا بازوم التسجيل لجواز الشفعة (طعن ٤٨/٤ق جاسة ١٩٥٣/١٢/٢٦) بشرط عدم اقتراته بعريون ولا يشترط أن يكون بعقد مسجل لو ثابت التاريخ (طعن ١٨/١٧٣ ق جاسة ١٨/٥/٥١).
 - (٢) البيع الباطل (بطلان نسبى) لنقص اهلية او عيب ارادة ه
- (٣) البيع الصورى (صورية نسبية) اذا كان الشفيع (حسن النية لا يعلم به) (طعن مدنى جلسة ١٨/ ١/١٩٤٦) .
 - (٤) العقار (بالتخصيص).
- (°) الوحد بالبيع من (جانبين) (الرحد المتبادل) باعتباره (بيع تام (طعن ۲۱/٤۱۷ق جلسة ۷۰/۵/۲۵)
 - (٦) بيع (المزاد الاختياري) و (بيع المظاريف) لعدم توافر العلانية .
- (۲) البيع المعلق على شرط (فاسخ) فإذا فسخ المقد بعد طلب الشفعة يظل حق الشفيع قائم لا يسقط وله إجبار البائع بالمضى معه فى البيع لا مع المشترى (طعن ٢٦/٧٦٠ق جاسة ٢٠/٢/١٨) (طعن ٢٩/٢٨) ق جاسة ٢٦/٧٢٠)
 - (٨) بيع ملك الغير مانام فاتم ولم يقض ببطلانه (طعن ٢١/١١ع ق جاسة ١٠/١٢/١١٩) .
- (۹) بيع حق الإنتفاع (مستقلا) عن حق الرقبة (طبقا لنصم ١/٩٨٥ مدنى) (طعن ١/١٦٤٤ ق. جلسة ١/١٩٥/١١) (وطعن ٤٨/١٠٢ ق. جلسة (۱/١٧٢/١٢) .
- (١٠) حكم صحة التعاقد المنتهى (صلحاً) لأن الصلح لم يترتب عليه لنحلال البيع بل يظل قائم فتجوز فيه الشفعة (طعن ٥١/٨٢٩ق جلسة ٢١/١٢/١٨).
- (۱۱) البيع السائر لهبة اذا كان الشفيع حسن النية (طعن ٥٠/٤٨٧ ٥ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٤ .

- (۱۲) انا مسدرت من الشسخص المعنى (الطعنان ۲۲۲۰ ، ۲۲۳۰ لسنة ۵۲ ق جلسـة (۸۷/۱/۱۵) .
- (١٣) حق الإرتفاق طقام ١٩٣٦/هـ اذا وقع على عاتق الأرض المشفوع بها او الأرض المشفوع فيها ويخدم الأخرى .
- (۱٤) اعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة (قبل) التقايل بجعل حقة قائم (طعن (۱۶) اعلان الشفيع رغبته ١٩٨١/١٣٥)
 - (١٥) تجوز للشفيع اذا كان نمياً .
- (١٦) تجوز في بيع شريك على الشووع لحصة مغرزه (قبل) القسمة (طبقاً لنص م ٩٣٦ مذني (طعن ٤٩/٣٨٤ ق جلسة ٩٨٣/١/٣٠).
 - - (١) أـ البيع بالمزاد العلني أمام القصاء وليس الأفراد .
- ب البيع بين الأصول والفروع ، أو بين أحد الزوجين ، أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو الاصهار حتى الدرجة الثانية (طبقا للمواد ١/٣٥ ، ٢٥٠/٢/٣٥ ، ٣٦ ، ٢٧ مدنى وليس طبقا لنظام الواريث) .
 - ج إذا بيع العقار ليجعل محل عبادة أو أيلحق بمحل عبادة .
 - د الرقف .
- (٣) المنقول (لعدم امكان قسمته) ولقوله عليه السلام (لاشفعة لا في ربع أو حائط) فالمقار ثابت لا يمكن نقلة والأشجار والمباني نوابع اما إذا قطعت أو

⁽١) وتجوز الشفعة في التقابل إذا تبين من تكييفة أنه (عقد بيع جديد) ويتحقق ذلك يشرطان :

١ - وجود زيادة لو نقس في المقار لو الثمن .

٣ ـ اذا تبين ان المتماقدين لم يقسدا ضخ المقد لو اعادة الحال الى ما كان عليه بأثر رجمي .

- أزيات وبيعت مستقلة فلا يجوز فيها الشفعة اصيرورتها (منقول).
 - (٤) العقار الذي نمت صمته (طعن مدنى جاسة ٢٠/٥/٢٠).
 - (٥) البيع الصورى (صورية مطاقة) لكونة (معدوم) .
- (٦)(المكر)لالغاء الوقف على غير الخيرات بالقانون ١٩٥٢/١٨٠
 - (٧) الوعد بالبيع من جاتب واحد فقط ذلك لعدم اعتبارة بيعا
- (٨) املاك الدولة (العامة والخاصة) وتصرف (الحارس العام) .
- (٩) بيع مصلحة الاملاك ارضا بطريق (الممارسة) بشمن روعى في تقديره اعتبارات خاصة (طعن ٢٧/٧٤ق جلسة ٢٠/٢/١٦) .
 - (١٠) سند الملكية المعلق على شرط (واقف) .
 - (١١) الشفعة الرضائية (لأنها ليست عقد بيم) .
- (۱۳) المشترى لجزء مغرز لا يجوز له طلب الشفعة فى جزء شائع من ذات العقار اذا تم بيعه لأنه لا يجوز له طلب الشفعة على خلاف سندة (طعن مدنى جلسة ۱۹۰۰/۱۱/۳۰) .
 - (١٣) البيم الباطل .
- (14) لا يجوز من البائع في مواجهة من اشتري منه ولو انتقل حق لشغمة الأول بالميراث (طعن ١٩٨٠/٥٠ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦) كما لا تجوز من البائع (الشريك على الشيوع) (انتضمن بيمه تنازلة عن الشفعة) كما تجوز في حلة شراء مالك الاتحاد اما باعه المشترو شقق الأتحاد انتضمنه تنازل ضمني بقبول ملاك الشقق الأخرى في الحار .
- (١٥) لا يجوز أخذ الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين بالشفعة طبقام ٩ من المرسوم بقانون ١٧٨ /٥٧ (م ٧٦٩ تعليمات شهر ٩٦) .
- (١٦) لا يجوز لمالك العبانى العطالبة بالشفعة إلا بعد (تسجيل خق القرار) الذى يجعله صاحب حق عينى أصلى يعطى له الدق فى ذلك (طعن ٥٩/٤٧٥ ق جلسة ٥٩/٤٧٠) (انظر بند ٣٦١ رما بعده) .
 - (١٧) المستأجر بأجرة لأنه (غير مالك) .

بنسسلد ٧٠٠ توالى البيوع (م٩٣٨ مدني) :

تعريفها : هي قيام مشتري العقار بيعه لمشتر آخر

والفيصل في قيام حق الشفيع في الأخذ بالشفعة هو و تسجيل اعلان الرغبة في الشفعة و التسجيل اعلان الرغبة في الشفعة و فاذا تم البيع من المشترى الأول الى المشترى الثاني (قيل) (تمجيل اعلان الرغبة في الشفعة) . فلا يجوز الاخذ بالشفعة الا من المشترى الثاني وبالشروط الذي المشترى بها ذلك المشرى الثاني واهمها و الثمن و وشرط هذا الالتزام المادنين ٩٣٨ / ١٩٨٣ مدنى (طعن ٤٩/١٥٢٨ ويشترط في المادنين ٩٣٨ / ١٩٨٣) ويشترط في المبعر اللاني :

- (١) أن يكون حـ هَـيـهَى وليس صــور**كال**طعن ١٩٦٦/٥٥ق جلسـة ٢٩/١/١٩٩٢) أولا اعتبر البيع الأول قائم ويعتد به فى الشفعة ولا وجود للبيع الثاني)
 - (٢) الدخال المشترى الثاني خصما في الدعوى .

واذا حدث وتم تصرف المشترى الأول بالبيع لمشترى ثان (بعد) تسجيل اعلان الرغبة في الشفعة لا يحتج بالبيع الثاني على الشفيع (طعن ٤٨/٣٧١ق جلسة /١٨/٥/١٨٠).

فاذا كان البيع الثانى (صورى) اعتبر البيع الأول (قائم) وهو الذى يؤخذ به فى الشفعة ولا يحتج عليه بميعاد رفعها (طعن ٣٧٦/ ٥٠ ق جلسة ١١/٢٤) ويعفى الشفعة إلى المشترى الثانى ويعفى الشفيع من توجية اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة إلى المشترى الثانى (طعن ٣٦٥٩ / ٥٥ ق) بشرط اختصام المشترى الثانى ليكون الحكم الصادر فى مراجهته (حجة عليه).

(طمن ۱۹۸۳/۱۳۸۳ ق جلسة ۱۹۸۹/۳/۹ ؛ طمن ۱۰۱۸ (۵۸ جلسة ۱۹۹۳/۲/۱۸ ق (طمن ۵۵/۱۰۵۸ ق جلسة ۱۹۹۳/۵/۱۷) (طمن ۵۸۲۲۳۲ ق جلسة ۱۹۹۳/۱۷۷)

ويجب في توالي الييوع: توجبة اعلان الرغبة الى المشترى الأول المعتبر باثع و المشترى الثانى ، والمالك الاصلى بموجب عقد مسجل وذلك تعدم انتقال الملكية للمشترى الأول (بالتسجيل) .

ويلاحظ : أنه اذا لم يسجل الشفيم اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وأثناء نظر

دعواه ـ قبل صدور حكم نهائى فيه – قام مشتر ثان غير المشفوع منه وسجل عقده ، فان ذلك يؤدى الى انفساخ يقية العقود ومنها العقد المشفوع فيه فيسقط بذلك حق الشفعة المقامة من أجلة دعوى الشفعة ويتعين رفضها (طعن ٢٩/١٢٠٧ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠) .

بنسك ٨٠٨ تعدد اليوع: (١)

تعريفه: هرقيام نفى البائع ببيع ذات المقار المبيع لأكثر من مشتر فيحق الشفيع طلب الشفعة (في أى عقد منها) بشرط (بقاء) ملكية العقار المبيع البائع المالك الاصلى وعدم انتقالها لأحد المشترين (بالتسجيل) فاذا انتقلت لأحدهم فان الشفيع يوجه طلبه في الأخذ بالشفعة (لهذا البيع فقط) لاستحالة نقل الملكية لباقي العقود لاستنفاذ الملكية واستحالة تنفيذها لباقي العقود لاستنفاذ الملكية واستحالة تنفيذها لباقي العقود فتعد (مفسوخة).

طعن ٤٩/١٢٠٦ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠ (اذا بيع العقار من نفس البائع اكثر من مرة كان الشفيع أن يشفع في أي من هذه البيوع طالم بقيت الملكية البائع ، فاذا انتقلت الملكية لمشتر آخر غير المشفوع منه (بنسجيلة عقده) قبل تسجيل اعلان الرغبة في الشفعة فان طلب الشفعة يكون غير مقبول لان الشفعة سبب كاسب للملكية وهي هذه الحالة لا تؤدى الى انتقال الملكية الشفيع ، فان هو ادعى صورية هذا العقد المسجل لا يلتفت الى ادعائه مالم يختصم جميع المشترين فيه والا بقيت دعواه غير مقبوله .

وبصدور حكم المحكمة الدستورية الطيافي القضية رثم ١٢/٢٢ قضائية

دستورية جاسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٣٠٠/١/١٠ بصحة

دستورية م٢٣ ق ٨٦٢ الخاص بايجار الاماكن باعتبار البيع الثاني باطلا ولو كان مسجلا أصبح البيع الثاني (باطنً لايجوز الاخذ بالسفعة فيه ويكون الاخذ بالشفعة في (البيع الأرل)حسب المواعيد فان لم تراع تلك المواعيد سقط الحق في الأخذ بالشفعة

⁽١) نظرية الشفعة ـ مستشار / عزت حنورة ص ٢٧٦،١٤٢،٨٦

بنسساد ٩٠٩ : تزاحم الشقعاء ومن يثبت له الحق على الترتيب :

(م 433 ملتي)

حمس أشخاص مرتبة كالآتى :

- (أ) مالك (الرقبة) اذا بيع (كل) حق الانتفاع) الملابس لهاأو (بصنها)
- (ب) الشريك على الشيوع أو الشريك في حق الأنتفاع إذا بيع شئ من العقار. الشانع (الأجنبي) .
- (ج) صاحب حق الانتفاع (مشتر حق الانتفاع وليس مستأجر حق الانتفاع) إذا
 ر بعت كل (الرقية) الملابسة لهذا الحق أر بعضها
 - (د) مالك الرغبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، والمستحكر إذا بيعت الرقبة.
 - (هـ) الجار المائك في الأحوال الآتية:
- ١ (من جهة واحدة) إذا كانت العقارات من العباني أو الارض المعدة البناء (طعن ٩٩٦/٦٣٨ قي جاسة ٤/١٩٠/ ١٩٨٠) .
- ٢- اذا كان للاراضى المبيعة (حق ارتفاق) على أرض الجار، أو اذا كان
 (حق الارتفاق) لأرض الجارعلى الأرض المبيعة.
- "- اذا كانت أرض الجار (ملاصقة) للأرض المبيعه من (جهنين) وتساوى
 من القيمة (نصف ثمن) الارض المبيعة على الأقل .
- فاذا نزاحم الشقعاء من طبقة واحدة ، فاستحقاق كل منهم الشفعة يكون (عثى قدر نصيبة) (م ٢/٩٣٧ مدني) .

بتسل ١٠ ٤ تزاحم وتعدد الشفعاء من طبقة واحدة (م ٩٣٦ مدني)

عند نزاحم الشفعاء من درجات مختلفة يكون الأولية الترتيب الوارد بمادة ٩٣٦ مدنى وهم :

١ ـ مالك الرقية -

٢ ـ الشريك على الشيوع م

٣ - صاحب حق الإنتفاع ثم الجار المالك الملاصق (م ٩٣٦ مدني).

فإذا تعدد الشفعاء من طبقة ولحدة فالأولوبية من نوعين: ~

١ ـ أُولُوية بحسب (الدرجة) بين شفعاء من طبقات مختِلفة .

لا أولوية بحمب (النصيب أو المنفعة) بين شفعاء من طبقة (ولحدة) والإستحقاق في الحالة الثانية يكون على قدر نصيبة (طبقا م ٩٣٧ مدنى) ويبحث التوازن بين الشفيع (والمشترى) (الحائز لها يجطه شفيعاً) بأيهما أكبر نفعا (منفعة) لملكه من الشفعة .

ويلاحظ أن التوزيع على الشفعاء بالتسارى يكون فى حالة (الشركاء على الشيوع) لإشتراكهم جميعاً فى عقار واحد مشفوع به أما فى حالة (الجيرة) كسبب الشفعة قلعدم إشتراك الجيران فى عقار واحد حيث يكون لكل جار عقاره فالحكمة والعطاقة تقتضى الرجوع لقانون الشفعة القديم بإعتباره (عرف مستقر)جرى عليه المعلى ونقصنى بتفضيل الجار الذى يعرد على ملكة منفعة من الشفعة أكبر من غيره من الجيران وذلك هو الحكم العائل عند سكوت النص والقول بغير ذلك يوجب تقسيم العين المشفوعة على الشفعاء (بالنمارى) (طعن ٥٨/٣١٦٠ ق جلسة ١٩/٥/٢٨).

هى مواعيد سقوط وليست مواعيد تقادم فالتقادم يرد على حق وليس على رخصة وهى من النظام المام) تقضى بها المحكمة من تاقاء نفسها دون توقف على طلب من الخصوم وهى (لا تنقطع فنسرى فى حق عديم الأهلية والمفقودين والمحكوم عليهم بعقوية جنائية كما (لاتقف)بأى مانع يتعذر معه المطالبة المقضائية بعكس أحكام التقادم المسقط فهى ليست من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفها وتقف وتنقطع ولا يجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض والخصوم (البلام والمشترى) حق الدفع لسقوط الحق فى الشفعة فى أى حال تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة الإستناف .

بنسمك ١٩٤ مراحل الشفعة الاجرائية :

۱ - انذار رسمى على يد (محضر) من (البائع) أو (المشترى) لمستحق الشفعة (الشفيع) أو (وكيله) يطلب فيه من الشفيع ابداء رغبته في لخذ المقار المبيع بالشفعة خلال (۱۰ويرم) من (علمه) والا سقط حقة في الشفعة ويجب في الانذار أن يشتمل على (بيان العقار المبيع وثمن البيع) والانذار اجراء (لختيارى- وجوازى) وليس وجوبى لأى من البائع أو المشترى- ويكفى قيام أحدهما به وبالانذار يتحقق 4

الشفيع العلم اليثيني بالشفعة – ويلزمه باعلان رغيتة في الاخذ بالشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ العلم بالانذار والاسقط حقه في الشفعة (م ١٤٠٠ مدني).

ويلاحظ أن الانذار ذا أثر (سلبي) على الشفيع المعان فـاذا تعدد الشفعـاء ، وجب توجيهه الى (جميع) الشفعاء .

وقد شرع الانذار لقطع طريق (المماطلة) على الشقيع باعلان رغبته خلال مدة قصيرة (١٥ يوم) بحيث أنه إذا لم يبد رغبته خلالها سقط حقه فيها (واستقر في يد المشترى) ولا يسرى ميعاد الـ ١٥ المقرر المتقادم المسقط لحق الشفيع الا من تاريخ الانذار الرسمى على يد محضر بوقوع البيع وعلمه به ولا يغنى عنه أى طريق آخر طبقا للمادنين ١٩٨٠ / ١٩٨٠ (طعن ١٩٨٠/١٤) وجالانذار يتحقق (الطم) فلا يلرم الشفيع بإعلان رغبته الا بعد حصول ذلك الانذار (طعن ١٩٨٢/١٢)

أما تسجيل انذار الشفعة : فهر الفيصل في اختصام المشترى الثاني من عدمة وهو فيصل كذلك في نفاذ تصرفات مشترى العقار المشفرع فيه في مواجهة الشفيع من عدمة . (طعن ٢١/٢٤٠ق جلسة ١٩٥٤/٣/٤) .

٢ ـ اعلان الشفيع (رغبته رسمياً على يد محضر تكل من البائع والمشترى فى أخذ (جميع) العقار بالشفعة خلال (١٥ يوم) من علمة بالانذار الرسمى العوجة اليه من البائع أو المشترى وهو (الزامى) وليس (جوازى) يجب على الشفيع ابداؤه خلال المدة المذكورة وإلا سقط حقه فى الشفعة ويجوز التخلى عن ابداؤة منفردا خلال تلك المدة وتضمينة يدعرى الشفعة خلال ٥٥ يوم من الانذار الرسمى) وهو (تصرف قانونى) يلزم فيه أهلية اداء كاملة للشفيع ويعد (إيجابا منه) يلزم به من تاريخ وصوله لطرفى العقد حتى مدة (٣٠يوم) المحددة لايداع الثمن الحقيقى ورفع دعرى الشفعة (رضاء) وإلاحق دعرى الشفعة (رضاء) وإلاحق الهيادا وإلا سقط حقة فى الشفعة .

ويلاحظ أنه يجوز إعلان الرغبة في الشفعة (ولو بدون إنذار رسمي) ذلك الذي سبق أن ذكرنا أنه ليس إلزامي وإنما هو (جوازي) ويكون ذلك في حالة الطم بحصول بيع المقار من طريق آخر غير طريق الإنذار (طعن ٤٧/٨١١) جلسة ١٩٨١/٣/١٧) .

أما إذا كان عقد بيع المشترى قد تم تسجيلة فيجب أن يتم إعلان الرغبة لكل من البائع والمشترى قبل فوات ميعاد الدع شهور طبيقام ١٩٤٨ إب مدنى (طعن ١٩٤٨ من المستدى قبل المعن ١٩٤٨ من المستقد الأن إعلان الرغبة هو أول إجراءات الشفعة وبه يقرم الحق فى المطالبة بالشفعة رهو اساس فى الشفعة سواء كان مستقل أو متضمن بدعوى الشفعة وبدونه يسقط الحق فى الشفعة طبقام ١٩٣٨ مدنى و ١٩٤٨ بمدنى .

أثار إعلان الرغبة في الشفعة يد

أن يكون (حجة) على البائع والمشترى والشفيع - ولا تكون حجة على الغير الذي
 ليس طرفا فيه إلا بالتسجيل في الشهر المقارى .

ويلاحظ أن عدم إنباع هذا الإجراء في حالة (حصول إنذار رسمي على يد محضر) وفي خلال ١٥ يوم من العلم به يسقط الدق في الأخذ بالشفعة.

٢ - تحول الشفعة من رخصة إلى (حق) يثبت في الذمة ويحق إرثة عن الشفيع.

٣- (تسجيلة) ليس من إجراءات الشفعة ولكنه (وسيلة) لعدم نفاذ تصرفات المشترى
 في مواجهة الشفيع سواء كان (أصلى أو تبعى) .

مواعيد حالات إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة من الشفيع:

 ١- (٥٠ يوم) من تاريخ علم الشفيع بالإنذار الرسمى على يد محضر الموجه له من البلتم أو المشترى . (م ٩٤٠ مدني) .

٢- (٤ شهور) من تاريخ تسجيل عقد البيع النهائي الرضائي (والطم هذا إفتراضي)
 يعادل النشر القانون في الجريدة الرسمية . (م ١٩٤٨)ب مدني) .

٣ ـ (١٥ سنة) من تاريخ عقد البيع العرفي الإبندائي .

ويلاحظ أن مادة ٩٤٠ مدنى أوردت ميعاد مسافة الى ميعاد الـ ١٥ يوم لاعلان الرغبة فى الشفعة حدة الاقصى ٤ يوم و١٠ يوم امن يقع موطنه بمناطق الحدود الثانية البعيده وأن هذا الميعاد الخاص بالمسافة قاصر فقط على ميعاد اعلان الرغبة فى الشفعة .

ويراعى مايلي في اعلان الرغبة بالاخذ في الشفعة .

 ١ علان الرغبة (تصرف قانوني) يازم فيه أهلية أداء كاملة للشفيع، اى بلوغه سن ٢١ سنه عاقلا رشيدا و فاذا كان الشفيع قاصر ناب عنه والده الولى لشرعى عليه . ٧ - مادلم أن اعلان الرغبة (لختيارى) فى حالة عدم توجبه انذار الشقعة من أطراف عقد البيع او أيهما ولم تستازم م ١٩٤٧ مدنى حصوله بورقة مستقلة صابقة على اعلان صحيفة الدعوى ، فيجوز رفع دعوى الشقعة متضمن الرغبة فى الأخذ بالشغمة (طعن ٣٦/٢٣٩ ق جلسة ٢/١٢/١٠ ، فاذا حصل انذار من طرفى البيع يلزم رفع دعوى الشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ الطم بالانذار متضمته اعلان الرغبة فى الشفعة (طعن ٤٩/٣٩٩ ق جلسة ١٩٨٧/٥/٢٣) .

٣- ادعاء الشفيع و صورية الثمن و الوارد بعقد البيع لايعفية من واجب اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في (العبعاد القانوني) وله بعد ذلك الطعن فيه أمام المحكمة بالصورية بكفة طرق الاثبات (طعن ١٩٦٣/١١/٨ ق جلسة ١٩٦٣/١١/١) .

٤ ـ تاريخ تسجيل أعلان الرغبة في الشفقة هو الفيصل في الاحتجاج على الشفيع في البيع الثاني المشتر ثان ، فاذا تم (بعد) تسجيل الاعلان لا ينفذ في مواجهته ولا يعتد بالتصرف من مشترى العقار المشفوع طبقا م ١٩٤٧ مدنى (طعن ٤٨/١٧١٥) ق جلسة ١٩٨٨/٥/١٩٤) .

 م. بيع مشترى المقار الشفوع فيه امشترئان (قبل) اعلان الرغبة في الشفعة أو قبل تسجيلها طبقا م ٩٣٨ مدنى مؤداه عدم جواز الأخذ بالشفعة الا من المشترى الثاني في الدعرى ، واثبات صورية عقده يترتب عليه اعفاء الشفيع من توجية اعلان الرغبة في الاخذ بالشفعة اليه (طعن ٥٨/٣١٥٨ ق) .

٦ - اذا تضمن الانذار الرسمى على يد محصر ثمنا صوريا البيع (أكبر) من الثمن الحقيقي بقصد تعجيز الشفيع وصرفه عن اخذ العقار بالشفعة ، وكان الشفيع بعلم بالثمن الحقيقي ، ضمن الشفيع اعلان الرغبة انه يشفع بالثمن الحقيقي ويذكره باعلان الرغبة ولكن يقع عليه عبء اثبات الصورية عند نظر دعوى الصورية حيث تحال التحقيق .

٣- ايداع الشفيسع (كامل الثمن الحقيقي) المذكور بعقد البيع الابتدائي والانذار الرسمي
 دون الملحقات] إد

(طعن ۲۰/۱/۷۶ق جلسة ۱۹۸۱/۱/۸) ، طعن ۱۰۵۸ /۸۶ ق جلسة طعن ۱۹۸۲/۳/۳۱ خزينة المحكمة الواقع بدائرتها العقار وذلك خلال (۳۰یوم) من تاريخ العدان الرغبة في الشفعة لكل من البائع والمشترى و(۶۰یوم) من تاریخ الانذار

الرسمى ريجب فى الايداع أن يكون (سابقاً) على رفع (دعرى الشفعة) والا سقط الدق فى الاخذ بالشفعة ويالحظ أن الايداع الكامل اللمن هو(شرط قبول دعوى الشفعة) .

ايسداع الثمن (م٤٩٧ ملني) يُس

خـــروطة :

- (١) أن يتم خلال ٣٠ يوم على الأكثر من ناريخ إعلان الرغبة فى الشفعة إلى كل من البائم والمشترى (طعن ٤٨/٥٥٨ ق جلسة ٢٩/٢/٣١) .
- (۲) أن يكون الإيداع قبل رفع دعرى الشفعة مباشرة (ضمانا للجدية) فيجرز رفع الدعرى في نفس اليوم أو في اليوم التالي مباشرة .
- (٣) أن يكرن الإيداع في خزينة المحكمة الراقع بدائرتها المقار المشفوع فيه وهي
 المختصة بنظر الدعوى في ذات الوقت (طمن ٤٨/١٣٢٨) وجزاء مخالفة
 هذا الشرط هو مقوط الحق في الشفعة .
- (٤) يجب على الشفيع إيداع كامل الثمن الحقيقى ، الوارد بعد البيع الإبتدائى وبالإنذار الرسمى دون المسروفات والملحقات وقبل رفع دعوى الشفعة كشرط لقبولها حتى ولو وفى المشترى بجزء من ذلك الثمن .

فإذا كان الثمن ، صورى ، يذكر فيه قيمة أكبر من القيمة الحقيقية العقار المشغوع فيه التعيارين أمرين : المشغوع في الشغوع عن أخذه بالشغعة ، فيكن الشغوع فيه المتعارب أعربين :

- أ. إيداع خزينة المحكمة الثمن الوارد (بالانذاز الرسمى) ثم يقوم بعد ذلك
 بإثبات الصورية بكافة الطرق .
- ب- أو أيداع ما يعتقد أنه الثمن الحقيقى ، ثم دفع الغرق بين الثمن الحقيقى
 والعبلغ الذى أودعه خزينة المحكمة فإذا عجز عن أثبات الصورية تعرض
 حقه فى الشقعة المقرط .

وعملاً فإن محكمة النقض المصرية أخذت بالطريقة الأولى وطرحت الطريقة الثانية جانباً وفيما يلى بعض أحكامها في هذا الصدد .

١ ـ من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الشفيع بإعتباره من
 الفير الأخذ بالعقد الظاهر حتى ولو كان فى حقيقته (عقدا صورياً) بين عاقدين درن

إعتداد قبلة بالعقد الدقيقي المستدر إلا أن يكون « سئ النية » أي يطم بمسورية العقد الظاهر وحقيقة العقد المستدر وعلى من يدعى سوء نية اللففيع إثبات ذلك قبن عب، الإثبات يقع في هذه الحالة على عانق « المشفرع مندة » بحيث إذا أقلح في ذلك إعتد قبل الشفيع بالعقد (طعن *١٤٥٠ / ٥٠٠ قبل الشفيع بالعقد (طعن *١٤٥٠ / ٥٠٠ جلسة ١٩٨٥/١/١٥) .

- (۲) يجب على الشفيع ايداع كل الثمن المسمى ، بالاتذار ، باعتبارة الثمن الحقيقى ، ثم رفع دعوى الشفعة خلال ۳۰ يوم من تاريخ اعلان الرغبة فى الشفعة ، بحيث اذا سكت عن ذلك ، تقم يعان رغبته ، أو لم يودع الثمن ، أو لم يرفع الدعوى ألمياد المحدد سقط حقه فى الأخذ بالشفعة (طعن ٢١٨٥/١/٥٥ جلمة ٢٩٨٥/١/١٨) .
- (٣) للثمن الذى توجب م ٢٤ مدنى ليداعه ـ على الشفيع حتى لا يسقط حقه في الأخذ بالشفعة هو (الثمن الذى حصل الانفاق عليه بين البائع والمشترى ، واتحد به البيع ولا يكون هذا الثمن دائماهو الثمن السمى بالعقد ، اذ قد يحتمل ان يكون اخير حقيقى ، وذلك بقصد تحجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة ، والمشفيع أن يطعن في هذا الثمن (بالصورية) وله أن يثبتها بكافة طرق الاتبات القانونية بحيث اذا عجز عن الاثبات ، اعتبر انه قد تخلف عن الايداع المفروض عليه قانونا ، وذلك اذا كان السمى بالعقد (طعن ٢٩/٧٧ ق جاسة السباغ المودع خزينة المحكمة أقل من الثمن المسمى بالعقد (طعن ٢٩/٧٧ ق جاسة
- (٤) لمحكمة الموضوع سلطة تقدير (اجابة أو رفض) طلب احالة الدعوى التحقيق للتحرى عن حقيقه الثمن ، تبعاً لما يتراءى لها من عناصر الدعوى (طعن٢٤/١/١٤ وجلسة ١٩٥٩/١/١٥) .
 - (a) الشفيع في حالة ليداعه (ثمن أقل) من الثمن الحقيقي بين وضعين :

الأول : علمه بالثمن المسمى بعقد البيع ولكن يدعى صوريته فيكون عليه عبء اثبات دعواه بإن اقلح ثبت حقه في الشفعة وإن لخفق سقط حقه فيها .

الثانى : جهله بالثمن الحقيقي فيودع ما يعتقد انه الثمن الذي انعقد به ريبدي استعداده لايداع ما يكمل الثمن الحقيقي بمجرد تأكده من ذلك .

أحكام النقض في النمن الحقيقي :

١ - بجب سبق ايداع الثمن المقيقى على رفع الدعوى :

تصمن نص م ۲/۹٤۲ مدنی شرطین :

- (١) ليداع الشفيع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة خلال ٣٠ يوم على الإكثر من تاريخ اعلان الرغبة .
- (لا) سبق الابداع على رفع الدعوى وقد هدف المشرع من حصول هذا الابداع قبل تهم الدعوى الله من الدعوة في طلب الشفعة ، ولم يحدد فاسلا زمنيا معينا بين الابداع ورفع الدعوى فاشترط حصول الابداع في اليوم السابق هو قيد آخر لا يحتمله النص ولايتفق مع فكره التيسير في الميعاد التي أخذ بها المشرع أما التحدى بمادة ٢٠ مرافعات فمردود بأن القانون قد شرط ميعادين أحدهما بالأيام له بداية ونهاية والذاني غير محدد رهو مجرد الأسقية أو القبلية على رفع الدعوى مما لا محل له لاعمال حكم تلك العادة .

(طعن ۲۷/۱۹۷ ق جلسة ۱۹۲۱/۱۰/۱۰ (طعن ۳۲/۲۳ ق جلسة ۱۹۲۲/۱۰) (طعن ۳۲/۲۳ ق جلسة ۱۹۲۲/۱۰ (۱۹۲۲) يكفي ايداع الثمن المقيقي درن الهلمقات :

اذا كانت م ١٤ من قانون الشفعة القديم ترجب على الشفيع اعلان رجيته في الأخذ بالشفيه مشتملا على عرض الثمن والمحلقات الواجب دفعها قانونا الأ أن المشرع في القانون المدنى الحالى لم يأخذ بقاعدة عرض الثمن والمحلقات وأوجب م ١٩٤٣ منه على الشفيع ليداع كامل الثمن ضمانا لجدية طلب الشفية مما يدل على أن المشرع في القانون الحالى قد نعمد اغفال ملحقات الثمن فيما يجب ليداعه لكنفاء منه بنفيد حق الشفعة بليداع الثمن الحقيقي فقط مما يتمين هجه اعمال هذا القيد في أصبيق الحدود بحيث لا ينسحب الى ملحقات الثمن التي لم يرد بها نكليف في القانون) (طعن ٢٢/٥٤٣ من جلسة ٢٨/١/١٠٠) (طعن ٢٨/٥٢٠ من جلسة ٢٨/١/١٠٠)

\$ _ رفع دعوى الشفعة (بعد) إيداع كامل الثمن الحقيقي (مباشرة) في نفس اليوم أو
 في اليوم التالي مباشرة لايداع الثمن .

ويختصم فيها كل من البائع والعشدرى (طعن ٥٧/٤٢٣ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٤) أو ورثة من يتوفى منهم (طعن ١٨١٨ / ٥٩ جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩) وعلى الشفيع مراقبة ما يطرأ على أطراف عقد البيع من تغيير فى الصفة أوالحالة (طعن ٣٤٤/ ٥٥) جلسة ١٩٨٤/٢/٨) .

وترفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها المقار المشفوع فيه خلال ٣٠ يوم من تاريخ إعلان الرغبة الى كل من البائع والمشترى والا سقط الحق فيها .

ريجوز للشفيع الاستغناء عن إعلان الرغية في الشفعة برفع دعوى الشفعة (مباشرة) على كل من البائع والمشترى بشرطان :

(١) أن يكون ذلك خلال ١٥ يوم من ناريخ العلم بالإنذار الرسمى الموجه اليه من البائم أو المشترى بحصول البيم (١) .

(۲) تضمین صحیفة دعوی الشفعة إعلان الرغبة فی الأخذ بالشفعة باللمن الراد بالإندار الرسمی (طعن ۶۹/۷۹۹ ق جلسة ۲۹/۵/۱۹۳۳) (طعن ۲۹/۲۳ق جلسة ۲۹/۵/۱۹۳۱) (طعن ۲۹/۵/۳۳ق جلسة ۱۹/۵/۱۰/۱۹ و الرقبة جلسة ۱۹/۵/۱۹/۱۹ مندی لم تستازم حصول إعلان الرغبة (بررقة مستقلة) (سابقة) علی إعلان صحیفة الدعوی - وإنما أشترط فقط أن یکون الأعلان (رسمیاً علی ید محضر) فیجوز إعلان الرغبة بذات صحیفة دعوی الشفعة (۲) ویلاحظ أن شرط قبول دعوی الشفعة هو إیداع کامل الثمن الحقیقی فلا یعنی باقی الثمن (طعن ۲۵/۷۸۶ ق جلسة ۱۹/۱/۱۲)) .

كما يلاحظ أن صحيفة دعوى الشفعة تعد مرفوعه بقيدها بقلم جدول المحكمة (خلال ٣٠ يوم من إعلان الرغبة لكل من البائع والمشترى) طبقا م ٢٣، ٦٧ مرافعات إذا إعلنا معا ومن تاريخ إعلان آخر واحد منهما إذا لم يطنا معا في يوم واحد

⁽١) وانظر الطمن ٤٩/٩٦ ق جلسة ٣٩/٥/٢٣ الشغيع الاستخاء عن اعلان رغيته في الاخذ بالشغمة برفع الدعرى رأساً على كل من البائع والمشترى شيط ذلك اعلان مسحيفة الدعرى خلال ١٩ يوم من تاريخ الانتار ، وقرع البيع علة ذلك .

⁽٢) ويلاحظ أن محكمة النقض في الطبن ٥٨/١٣٢٨ ق جلسة ١٩/١/٢٩ الى منرورة وسول إعلان الرغية الى عام البائع والمشترى خلال ميعاد الـ٤ شهور التالية الاسجيل) لنظر الحق في الشفعة أوليراهيم حلمي المحامي باللقنس س ١٣٥٠

ولا يشترط لإعتبارها مرفوعه (إعلانها) لكل من البائع والمشترى خلال الـ ٣٠ يوم سالفة الإشارة (طعن ٤٧/٤٧١ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣ طعن ٢٧/٨٩٦ق جلسة ١٩٨١/١/١٦) طعن ٥٥٠، ٧٥٥، ٤/١٥٥٤ جلسة ١٩٨٤/٤/١٧) أ

ويعد ميماد الثلاثين يوم (ميماد سقوط) وليس نقادم فلا برد عليه وقف أو لِتَطَاع ويترتب على فواته دون رقع الدعوى وقيدها بقام الجدول بالمحكمة سقوط الحق فى الشفعة وهذا السقوط متعلق بالنظام العام والمحكمة أن نقمنى به من تلقاء نفسها ويراعى ارفاق (حافظة مستندات) مع دعوى الشفية عند رفيها وندى السندات الآينة :

- العقد المسجل سند ملكية الشفيع
 العقد المسجل سند ملكية البائم
- ٣ ـ عقد شراء المشترى إذا كان قد سجل .
- أصل إعلان الرغية في الشفعة (مطن) لكل من البائع والمشترى ويجوز تقديمة
 مسجلا إذا كان يخشى من تصرف المشترى فيه الآخر غيره وبراد الإحتجاج به عليه .
- مسررة رسمية من محصر إيداع الثمن الحقيقي العقار المشفوع فيه خزينة المحكمة
 لصالح المشتري العقار.
- آ شهادة تصرفات عقارية ضد البائع من تاريخ عقد البيع الأبتدائى الصادر المشترى أو من تاريخ تقديم المشترى طلب تسجيل عقد شرائة امأمورية الشهر العقارى (فى حالة عدم تسجيل المشترى عقد شرائه) .
 - ٧ أصل أنذار الشفعة المعلى (في حلة إنذار المشترى أو البائع) .
- ٨ صورة رسمية من طلب شهر عقد شراء المشترى المقدم المأمورية الشهر لبيان الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه (في حالة عدم تسجيل عقد شراء المشترى وجارى السير في إجراءات شهره) .

⁽١) على أنه بجب إعلان مسحية الدعوى المتضفة إعلان الرغبة خلال الأربعة أشهر من تاريخ تسجيل البيع (أو أو أو مم من تاريخ الإنظرية إلى كل من البائيم والشنرى وإنا تمددا ظيرم إعلانهم البيع (أو أو أو من مدين جلسة جميسهم (العبرة في مديان السيعاد في بداريخ إعلان أخر واحد منهم (طعن مدين جلسة إلا ١٩٨٧) وقرق بين رفع الدعوى بقيدها بقلم جدول كتاب السكمة طبقا م ٣٣ مرافعات وبين لي الإعلان الرفية المقاردة والمؤرن المنازع المؤرن المؤرنة الم

تسجيل مراحمل الشفعمة الاجرائيمة أولا: الله الشفعة :

المستدات : يطلب (أصل الانذار المعلن) ولا يشهر معه مواضيع أخرى.

طريق البحث والمراجعة : يراجع الاندار على الطلب المقدم الشهر وكشف التحديد المساحى – ومراجعة بيانات الاطراف - وعقار التعامل ثم يراجع البحث الهندسى المعلن على ظهر كشف التحديد المساحى وبعد التأكد من عدم وجود التعارض مع طلب قائم عن نفس عقار التعامل يؤشر على كشف التحديد المساحى بعبارة (روجع دون بحث تمويل أو ملكية) ويلزم في الاندار : أن يكون (مطنا) بعبارة (روجع دون بحث تمويل أو ملكية) ويكفى فيه صندوره من (أى طرف) للتحقق من علم الشفيع بالبيع (علما حقيقياً) ويكفى فيه صندوره من (أى طرف) في عقد البيع سواء كان المنذر البائع أو المشترى وتعفى طلبات الانذر ، وأعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ، ودعوى الشفعة من عمل حواله بريد (لمديرية المساحة المختصة) بخصوص المعلينة وتحرير كشف التحديد نظرا لطابع السرعة والمواعيد المنطقة بالشفعة خشية سقوط المحق فيها كما أنها لا تقضى اجراء معاينة على الطبيعة فهي اجراءات لا يترتب عليها نقل الملكية ويلاحظ أن انذار الشفعة يشكل (تعارض) مع أى طلب قائم (عدا حالة واحدة) هي أختصام جميع أطراف الطلب السابق مع أى طلب قائم (عدا حالة واحدة) ه.

تأنيساً: اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة:

المستندات: أصل اعلان الرغبة (الممن) لكل من البائع والمشترى (مما) (رسمياً على يد محضر) والاكان (باطلا) وفي حالة وفاة أي منهم يختصم ورئته ولأنه تصرف قانوني يلزم صدورة من بالغ سن الرشد فان كان قاصر يلزم صدوره من ولية الشرعى عليه (بصفته) كما يلزم فيه أن يكون متضمنا عرض الثمن المطلوب وقبول الاخذ بالشفة فيه واناسبقة (فتار) يلزم صدوره في خلال (١٥ يوم) من الطم به

طريقة البحث والعراجعة :نفس طريقة مراجعة الانذار - وهي نشكل تعارض مع أي طلب قائم .

وتراجع (دون بحث تعويل أو ملكية) ويؤشر بعد العراجعة بذلك على كشف التحدى المساحى .

ثانيا : اجراءات تسجيل دعوى الشفعة :

المستندات : (ممورة رسمية من عريضة دعوى الشفمة) ويراعى فيها التحقق من الآتي :

- ١) بلرخ الشفيع من الرشد ٢١ سنه فان كان قاصر ترفع من واية الشرعى عليه
 اكونه (قاصر) وذلك لانها من اعمال التصرفات القانونية .
- (٢) لن توجد أحدى الحالات التي تبيح الاخذ بالشفعة وهي الشركة والجوار (طبقا م ٩٣٦ مدني) .
- (٣) اذا كان الاخذ بالشفعة في حالة الشيوع فيشترط في الشفيع أن يكون مالكا لحصة شائعة وقت بيم العقار المشفوع .
- (٤) ان نرفع خلال ۳۰ يوم من اعلان الرغبة في الشفعة (طعن١٥٣٨/٤٥ ق جاسة ٢٤/٢/٢٣) .
- (°) ليداع كامل الثمن الحقيقى (طعن ٢١/١٤٠ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١) فلا يعفى من تأجيل باقى الثمن (طعن ٢٨/٢٨٤ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧) .
- (۱) اختصام كل من البائع والمشترى الثانى أن وجد ، وجميع المشترين فى حالة تعددهم ، ويجب كذلك اختصام ورثة من يترفى منهم (طعن ١٩٥٤/٣٤ جاسة ١٩٥٢/٤/١٧ .
 - (Y) ترفع أمام المحكمة الكائن بدائرتها المقار المشفوع .
 - (٨) تشكل تعارض مع اى طلب قائم .

طريقة البحث والمراجعة :نفس طريقة الانذار واعلان الرغية.

ونراجع (دون بحث مَويل أو ملكية) ويؤشر بعد المراجعة بذلك على كشف التحديد المساحي .

رابعاً : إجراءات تسجيل حكم الشفعة النهائي :

المستندات :

- (۱) عريضة دعرى الشفعة.
 - (۲) حکم نهائی معان ،
 - (٣) شهادة بنهائية الحكم.
- (٤) العقد المسجل سند ملكية البائع .
- (o) العقد المسجل سند ملكية الشفيع .
- (٦) شهادة مشتملات من البلدية أو مكافة من الصرائب العقارية مبين بها التمويل المحالى والوصف الحالى ورقم العقار (الوارد بسنه شهر سند الملكية) وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار .

ربيحث فيه : التمويل ـ والملكية ـ كما يراجع البحث الهندسي الصعلي على ظهر كشف التحديد العماحي .

وعند تقديم مشروع المحرر الحاصل على (صالح للشهر قسم لمراجعة الفنية بمكتب الشهر يقدم (طلب بأجراء التأشير الهامشي) (بالحكم بعد شهره) على هامش (عقد شراء المشتري) وحلول الشفيع محله وذلك لذاكان المشتري قد سجل عقده . بنسله ٣ أ كا إجراءات تسجيل الشفعة الرضائية : (التبازل عن الصفقة للشفيم)

المعنات :

بالنسبة المشدري: يغرق بين ما اذا كان قد سجل عقد شرائة من عدمة فإذا كان قد سجل عقد شرائة يطالب بعقد الشراءمسجلا ، كم يطالب بسند ملكية البائع له مسجلا ويطالب كذلك بسند ملكية الشغيع مسجلا.

شهادة مشتملات من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية بيين بها صلفى القيمة الايجارية المندية للعقار ـ والتمويل الحالى ـ والوصف الحالى ورقم العقار الوارد بمنة شهر منذ ملكية الباثم .

تقديم اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة رسميا على يد محضر ومعلن للمشترى + اقرار تنازل من المشترى الشفيع مصدق عليه وتبحث العكية والتعويل.

بنسباد \$ 1 \$ خالات مقوط الشفعة (م ٩٤٨ منتي)

 (۱) اذا نزل الشفيع عن حقة ولو قبل البيع (م٩٤٨/أ مدنى) أما النزول الضمنى بعدم قبول الشراء بعد عربض العقار عليه لا يعد نزولا عن حقة فى الأخذ بالشفعة (طعن ٥٥/٣٦٥٩ق)

أما المساومة أو الإشتراك في جزء معناه رضاء الشفيع بملكية المشترى وسقوط حقة في الأخذ بالشفعة (طعن 8/3/127 ع جاسة ١٩٨٢/١١/١١) .

(۲) مرور ٤ شهور $^{(1)}$ من تاريخ تسجيل عقد البيم الرضائی $^{(7)}$ لمالح مشتری العقار المشغوع فيه (م $^{(88)}$ ب مدنی) .

ويحسب الهيعاد بالتقويم الهيلادى (طبقا م ٣ مدنى) وم ٣/١٥ مرافعات) ويحسب الهيعاد بالتقويم الهيلادى (طبقا م ٣ مدنى) وبرس من تاريخ إعلان التسجيل الشهيع ، ذلك أن التسجيل ، حجة على الكافة ، ومنهم الشفيع سراء علم أم لم يعلم فعلم الشفيع هذا ، افتراضى ، وهو (ميعاد سقوط) لا يقف ولا ينقطع ويسرى فى حق عدم الأهليه ولا يضاف اليه ميعاد مسافه ولكن إذا صادف إنتهائة يوم (عطلة رسمية) إمتد اللى أول يوم من أيام العمل .

- (٣) مرور ١٥ سنة على تاريخ ابرام عقد البيم الإبتدائي ، غير المسجل ، .
- (٤) عدم ایداء الرغبة فی الشفه من الشفیع خلال (۱۰ یوم) من إنذار کل من البائع والمشتری له (م ۱۵۰ مدنی) أو خلال (۴شهور) من تاریخ تسجیل عقد شراء المشتری (م ۱۹۶۸) ب ، م ۱۹۳۸مدنی) أو خلال (۱۰سنة) من تاریخ ابرام عقد البیع الأبتدائی إذا لم یسجل
- (°) عدم ليداع الثمن الحقيقى للمبيع الوارد ذكره بالانذار خزينة المحكمة الواقع بدائرتها المقار خلال (٣٠ يوم) من إعلان الرغبة فى الشفعة رسميا على يد محضر على أن يكون ليداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة فى نفس يوم الإيداع أو

⁽١) يلاحظ أن المدة هذا (أربعة شهور) وليس ١٢٠ يوم ذلك أن الشهور الميلادية الشمسية ليمت كلها ٣٠يوم الأمر الذي يترتب عليه أن تزيد أو تنقس عن الـ١٧٠ يوم .

⁽٣) ويبدأ حساب هذه المدة من اليوم التالى العمام نسجيل عقد اليبع مقيده بدفار شهر المحررات العرفيه والرسعية انظر الدق في الشفعة الاستاذ / إيراهيم حلمى المحلمي باللقش من ٦٠٠) وتحصب بالتقويم الميلادي طبقاً م ٣ مدني وم ٣/١٥ مرافعات) .

فى اليوم التالى له مياشرة، أو عدم رفع دعوى الشفعة فى الميعاد (وهو ٣يوم من تاريخ إيداء الرغبية فى الشفعة (م ٢/٤٩٢مدنى) (طعن ٤٧/٨٣٧ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٧ وطعن ٤٨/٧٣ ق جلسة ١٩٨١/١١/٤ .

- (1) التحيل لإسقاط الشفعة (طعن ١٤٤٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١١ لما فيه من أبطال حق المسلم لقرله السلام (لا ترتكبوا ما إرتكب اليهود فتستحلوا محارم للله بأدنى الحيل) .
- (٧) بطلان اعلان أحد الخموم بشرط أن يكون غابة من الدفع وليس وسيلة (طعن ٣١/٢٤٤ ق جلسة ٣١/١٢/٣٠).
- (^) زوال ملكية الشفيع العقار العشفوع به من وقت البيع حتى صدور حكم نهائي بالشفعة .
- (٩) لعدم رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار أو لعدم إختصام الشغيع فيها كل من البائع والمشترى (م٩٤٣مدنى).
- (۱۰) اذا زادت ملكية الفرد عن ۲۰۰ فدان طبقا ق ۱۹۵۲/۱۷۸ المضاص بالأصلاح الزراعي (طعن ۹۳/۲۲۵ ق جلسة ۱۹۵۷/۱۱/۱٤) .
- (11) صوء نية الشفيع وقت أطهار رغبته في الأخذ بالشفعة بطمة بالأمن الحقيقي ، وتكنه اخذ بظاهر العقد ، فلا يقبل منه تكملة اللمن ولكن يجوز الشفيع دفع ادعاء سوء النية بادعاء جهلة باللمن الحقيقي لعدم اعذاره ، وأنه مستحد لتكملة اللمن، أو أن عقد شراء المشترى لم يسجل فاردع ما يمتقد أنه اللمن الحقيقي (طمن / ١٩٨٣/ ٧٥٥ جلسة ١٩٨٣/ ١٩٨٣)
 - (١٢) شراء الشفيع العقار المشفوع من المشترى .
 - (١٣) موت الشغيع (قبل) اعلان الرغبة في الشغمة .
 - بنسسد 10 \$: مبطلات الشفعة :
 - ١ (موت الشفيع) قبل تملك العقار المشفوع فيه قمناء أو رضاء ولا تبطل بموت المشترى .
 - ٢ ـ طلب الشغيع (لجزء) من (المبيع) وليس كل المبيع .
 - ٣ ـ بيع الشفيع (للعقار المشفوع به) قبل تملك (العقار المشفوع) .
- ٤ عدم اعلان الرغبة في الشفعة ويازم في الاعلان أن يكون رسميا (على يد محضر) (طبقا م ١/٩٤٢ مدني)

- ٥ ـ رفع دعرى الشفعة بعد العيماد بدون (عذر مقبول) .
- ٦ عدم أشتمال الانتذار الرسمى على (بيان العقار موضع الأخذ بالشفعة ، والثمن
 والمصرفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشترى)
 (م١٩٤ مدنى)

بنسلد ٤١٦ حكم الثفعة :

هو ، حكم منشيء ، فوري بنون أثر رجعي وليس حكم مقرر ، طعن ٢٣ / ٢٣ ق جلسة ١١/١١/ ١٩٥٧) وذلك بخلاف ماذهب الليه د/ السنهوري بأنه مقرر وينصرف اللي تاريخ ليرام عقد الليبم الإبتدائى ويترتب علي ذلك ما يأتى: –

1- حلول الشفيع محل المشترى (قبل البائع)فى جميع حقوقه والتزاماته (م ٩٣٥)
 ١ / ٩٤٥ / ١ منتى)خلولا شخصياً

٢- إستحفاق (الربع) من تاريخ الحكم النهائي (طعن ١٦١ / ٢٩ ق جاسة ١٩٦٤/٤/٩).

٣- رجوع الشفيع علي (البائع) بضمان الإستحقاق .

الدرائي ملكية المعار للشفيع إلا (بتسجيل) (حكم الشفعة النهائي) ثم التأشير به هامشيا علي هامش عقد شراء المشتري المسجل إذا كان قد تم تسجيله فإذا لم يتم النسجيل فيكتفي بنسجيل حكم الشفعة النهائي ويكون إنتقال الملكية من تاريخ تسجيل حكم الشفعة النهائي وذلك (بدون أثر رجمي) وذلك (لأن التعليق علي شرط هنا ناشيء بنص قانوني) (فهر رخصة طبقا لنص م ٩٣٥ مدني وليس بحق) وهذا النبس يتطلب حصول إجراء معين لثبوت الحق في الشفعة والأثر المترتب علي الشرط لا يتحقق إلا يتحقق إلا يتحققة ولا ينسحب إلي الماضي (طعن ١٤/١/ ق جلسة ٢٢/ ١٩٤٩/١٢).

ويلاحظ أن تسجيل المشترى المقار المشفوع حجة على الكافة وعلم أفترامنى بانتقال الملكية المشترى ويمرور ٤ شهورمن تاريخ التسجيل يسقط حق الشفيع في الأخذبالشفعة

أو السليم المقار) من البائع إذا كان في يده – أو المشتري إذا كان قد تسلمه.
 وللأخير حق حبسة لحين إستيفاء مصاريف (الحفظ والصيانة).

مناط المكم بالشفعة هو:

- ١- عدم قيام مانع من موانعها .
- ٢ عدم تخلف شرط من شروطها .
- ٣- عدم تحقق سبب من أسباب سقوطها (المراعيد)(طعن ١٣١٨/٥٥ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨).
- ميعاد الإستئناف من حكم الشقعة : (أربعون يوما) من تاريخ صدور الحكم (طبقا للعواد ٢٢٧، ٢٦٣ مراضات)
 - ع / هل يحصل رسم نسبى علي تسجيل حكم الشفعة في حالة تسجيل المشتري عقد مشتراه ؟

الجواب أنه لا يحصل رسم نسبي على تسجيل حكم الشفعة لأنه (حاول شخصي طبقا القانون) حيث أن الشتري سبق أن سدد الرسم النصبي علد تسجيل عقد مشتراه وكل ماهناتك أن الشفيع حل محله حاول شخصي طبقا (المادتين ٩٣٥، ٩٣٥ / ١مدنى) وإنما يكتفى فقط بتحصيل رسم حفظ ورسم تصوير. فإذا كان المشتري لم يسجل عقد مشتراه يقوم مكتب الشهر بتحصيل الرسم النسبي على نق الملكة.

وما الحكم في حال رفض دعوي الشفعة ؟

والجراب أن المشتري يؤشر هامشيا بمرجب حكم الشفعة علي هامش تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة وهامش عقد مشتراه المسجل حفاظا علي حقه وإعلام الغير بإنفضاء جميع التسجيلات والتأشيرات المتوقعة علي المقار موضوع عقد البيع (١) بنسط ٤٩٧ قار الشفعة (م ٩٤٥ منني) :

أولا ١٠ ـ حاول الشفيع قبل الباتع محل المشترى فى جميع حقوقه والتزاماته وذلك بإعتبارها (رخصة) طبقا لنص م ٩٣٥ مدنى) وم١/٩٤٥مدنى) من وقت صدور الحكم بإعتباره (حكم منشئ) .

انظر الشهر العقاري علما وعملا د * محمود شوقي الأمين العلم الأسبق المسلحة الشهر العقاري من
 ٢٥٠ إعداد قحمي جابر العقيلي المحامي .

- ٢. بلقى ثمن البيع المشترى (باقساط على آجال) لا يحق له الإنتفاع بها إلا برضاء البائم (م ١٩٤٥ / مدنى) .
- " إستحقاق الغير للعقار بعد أخذه بالشفعة الرجوع بخصوصة يكون على البائع (م92 / 7 مدنى)

ثانيا : أى تصرف فى العقارلا يسرى فى حق الشفيع بعد تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة ـ سواء كان متعلق بحق عيني أصلى (بطريق البيع أو بغيره) أو بحق عينى تبعى (كالرهن التأميني الرسمي أو حق الاختصاص) (م ٩٤٧ منني) .

ثالثا : أى بناء أو غراس تم بمعرفة المشترى (بعد) إعلان الرغبة فى الشفعة يكون من حق الشفيع طلب إزالته فإن إيقاء لا يكون ملزما نجاء المشترى سوى دفع قيمة أدوات البناء واجره العمل أو نفقات الغراس (م ٢/٩٤٦ مدنى)

رابعاً: من تاريخ صدور الحكم النهائي وتسجيلة بدون أثر رجعى وهو حكم منشئ ويترتب عليه الحلول الشفيع محل المشترى وتسليم العين وإستحقاق الربع من تاريخ صدور الحكم :

بنسد 11 \$ الشفعة الرضائية (الإنفاقية) أو (تنازل المشتري عن الصفقة للشفيع) الشفعة أما تكون رضائية - أو قضائية .

والرضائية : تكون بقبول المشتري (بعد) ليداء (الشفيع) رغيته في الأخذ بالشفعة 1 نقض مدني جلسة ١٩٤٩/٥/١٤ وذلك بإعلان رسمي على يد محضر ، ذلك لأنها (أول إجراءات) الشفعة والذي به يثبت الحق في المطالبة بالشفعة من الشفيع حتى ولو لم يرجه إليه إنتار من البائم أو المشتري – مادام قد علم بحصول بيع العقار من طريق آخر غير الإنتار – فالإنتار (يازم) الشفيع بإعلان رغبته في ميماد ١٥ يوم من الطم به وإلا سقط حقه في الأخذ بالشفعة ولا يؤم في الشفعة الرضائية تسجيل ، إعلان الرغبة في الشفعة ، لأنه لا تجرز الشفعة من الغير في حالة التراضى على الشفعة (فلا شفعة على الشفعة) يعكس الحال في (الشفعة القصائية) يعكس الحال في الشفعة على الشفعة) يعكس الحال في الشفعة على الشفعة القصائية تقترض تواقر أحد حالاين: –

١ - الحالة الأولى تسجيل المشتري عقد شرائه : -

ويعمل إقرار مصدق عليه بالنتازل عن الصفقة من المشترى والبائع الشفيع (بشرط ثبوث حالة جواز الأخذيها) طبقا لنص م ٩٣٦ مدني ويؤشر به هامشيا على هامش عقد شراء المشتري .

وبالتسبة لرسوم التسجيل : - لا يحصل سوي رسم تأشير هامشي فقط - ولا يحصل رسم تسبي مشتر - وذلك لسبق تحصيل الرسوم النسبية بعقد شراء المشتري العسجل، وأننا أمام حالة (حلول شخصي) طبقا للمادنين ١٩٥٥ / ١ مدنى) وتنفيذا لهما وترتبيا على ثبوتها وهي حلول الشفيع محل المشتري قبل البائع في جميع حقوقه والتزاماته - ويرفق معه (إعلان الرغبة في الشفعة على يد محصر معلن للمشتري والبائم (وإلا وقع باطلا طبقا نص م ١٩٤٢ مدنى) ويلزم تصبيل إعلان الرغبة هذا - لأن مرحلة التأشير الهامشي (مرحلة سريعة) لا تصلى المشتري فرصة التصرف في العقار سواء ببيع أو رهن - كما أنه لا تجوز الشفعة من للغير في حالة للترامني علي الشفعة ويجوز قبل إجراء التأشير الهامشي عمل (شهادة عقارية مستعجلة) للألكد من عدم حصول تصرف من المشتري للغير عمل (شهادة عقارية مستعجلة) للألكد من عدم حصول تصرف من المشتري للغير . ويلاحظ أن هذه الحللة لانمر علي المأمورية بطلب ومشروع وإما نقدم مباشرة لقسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر وسنعنا في ذلك أنه بعد إجراء التأشير الهامشي ويإعتباره أحد طرق الشهر بقيد بإستمارة ١٥ عناري التي ترسل كل عشرة أيام إلي المأموريات لتنفيذ المحررات المشهرة بمراجعها وبإستمارة التغيير بالمكتب المساحي الهندسي .

غير أن الدكتور / محمود شوقي الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقاري يري عكس ذلك فيذهب سيادته إلى ضرورة عمل إقرار من المشتري مصدق عليه يمر بالمأمورية (مرحلتي الطلبات والمشروعات) لتنأكد المأمورية من قيام الشغيع بإعلان رغيته في الأخذ بالشفعة لمعرفة ما إذا كان الإقرار إستعمالا لحق الشفعة فلا يحصل عنه رسم نصبي نقل ملكية أو أنه بيع يجب تحصيل رسم نصبي نقل ملكية ويعد ذلك يقدم الإقرار لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر بعد حصوله علي (صالح للشهر) لمراجعته والتأشير عليه (بروجع ويشهر) وقيده بدفتر شهر

المحررات وبعد الشهر يؤشر بمضمون الإقرار النشهر على هامش عقد البيع السجل(١)

(٧) الحالة الثانية : عدم تسجيل عقد شراته :--

ويقدم طلب الشهر امأمورية الشهر المقاري الواقع بداترتها عقار التعامل يمر بمرحاتي (الطلبات والمشروعات) ويتضمن موضوعين :

الأول : بيع من البائع للمشترى والثلني ننازل من المشترى والبائع عن الصفقة للشفيع ويرفق معه اعلان الرغية في الاخذ بالشفعة رسميا على يد محضر (رمطن) .

ويراعى تمجيل اعلان فى الشفعة ـ وذلك لعدم نفاذ اى تصرف يصدر من المشترى للغير (خلال فترة عملية تسجيل تنازل المشترى والبائع للشغيع عن الصفقة طبقا لنص (م٤٧٧ مدنى) .

ويلاحظ أن في هذه الحالة لا نقوم حالة تمارض مادام أن الطلبات القائمة بين نفس الأطراف طبقا لنص(ونشور فني ٩٨٤/٢٥) .

وبالنسبة لرسوم الشهر: يحصل الرسوم النسبية (كاملة).

ويجب ترفيع المشترى على عقد التنازل لاثبات ذلك التتازل وقبوله لحق المشنوع ويجب ترفيع المشترى على عقد شرائه غير المسجل لمن ابدى رغبته فى الأخذ بالشفعة كما يازم ترقيع البائع لاثبات عدم انتقال الملكية المشترى الذى لم يسجل عقده ، فما دلم أن البائع لم يوقع على عقد البيع النهائى يبقى حق الرقبة على ملك البائع .

 ⁽١) انظر الشهر المقارى علما وعملا د / محمود شوقى الأمين العام الأول المصلحة الشهر المقار ص
 ٢٥٠ إعداد فحص جابر المقبل المحامى .

بنسله ٤٩٤ ؛ حق الشريك العضو في اتحاد الملاك في أخذ الطابق الذي يعلوه أو أسفلة مباشرة، أو الشقة الجاورة له يمينا أو يسارا في أخذها بالشفعة (١) :

يجوز الشريك الأخذ بالشفعة كالآتى:

(أ) بالنسبة للطبقات (الجار الملاصق رأسيا) أسفل أو أعلى مباشرة).

(ب) بالنسبة للشقق (الجار الملاصق افقيا) الشقة الجانبية يمينا أو يسارا) ويذهب رأى المن أن الشيوع الاجبارى للأرض يجيز لأى شريك في الاتحاد طلب الأُخذ بالشفة في الشقة تأسيماً على أن صاحب الشقة لا يستطيع النصرف فيها مستقلا عما يتبعها من حصة في الأرض ، كما أنها لا تقبل القسمة طبقا م ٢٨٥٠ مدنى وتعد بذلك وسيلة للتخلص جزئيا من حالة الشيوع الإجبارى بالنسبة للارض والمنافع المشتركة لمقار الاتحاد .

أما اذا كان صاحب الأرض هو الذي أقام العباني وباعتها تعليكا للمشترين ـ فأن ذلك يعد نزولا منه عن حقة في أخذ الطوابق والشقق عند أعادة بيعها بالشفعة (طعن مدنى جلسة ٢/٣/١/٧ طعن مدنى جلسة ٨/٣/١٨) .

ولكن هذا النزول قاصر على صاحب الأرض مقيم المبنى وخلفه العام (وارثه) فقط دون خلفة الخاص (المشترى) ، فيجوز امن اشترى شقة وتملكها أن يأخذ بالشفعة في شقة أخرى بالعقار حتى لو اشترط المالك الاصلى صاحب الأرض على مشترى الشقعة النزول عن حق الشفعة فان ذلك التنازل لا يقيد من يشترى من ذلك المشترى فيجوز له حق طلب الشفعة اذا بيحت شقة من شقق العقار فهذا التنازل عن الشفعة لا يتبم العقار في أى يد تكون (طعن ٤٧/٥٦٦ ق جلسة ١٩٨١/٦/١١)

بند ٢٠٤ مدى استحقاق رسم نسبى بالنسبة لتسجيل حكم الشفعة النهائى ، أو تسجيل التنازل عن الصفقة الصادر من المشترى الشفيع بعد تسجيل عقد شدائه ؟

ثار الجدل في هذا الموضوع وفيما يلى نعرض هانين الحالتين : أولاً : بالنسة لتسجيل الحكم النهائي في الشفعة :

مادام أن (الحاول العيني) ثم طبقا لنصوص القانون المدنى أرقام ٩٣٥ ، ٩٤٥/ ١

وحل الشفيع محل المشترى في حقوقه والتزاماته كنتيجة وأثر مترتب على الحكم النهائي في الشفعة ، وأن الشفيع قد سدد الى جانب ثمن البيع ملحقاته من رسوم تسجيل وسمسرة وأتعاب محاماه وأودعها خزينة المحكمة. هنا في هذه الحالة لا يستحق رسم نسبي أو ضريبة تصرفات .

ثانياً : بالنسبة للتنازل عن صفقة الشفعة من المشترى الذى سجل عقده للشفيع :

افنت مصلحة الشهر العقارى برقم ٣٦/٤٣ اسكندرية في الاسبقية رفم ١٢١٨/١٤ اسكندرية بأن هذا (تصرف بالبيع وبالتالي يحصف عنه رسم نسبى + ضريبة تصرفات).

رأينا : ونرى : أنَّ ذلك مخالف للصواب :

فطبقا للمبادئ المستقرة قانونا والقواعد العامة : أنه في حالة سكوت نصوص القانون الخاص (رقم ۲۰/۲۰ الخاص برسوم الشهر) عن نناول واقعة أو موضوع معين يرجع في ذلك القانون المدنى وهو الشريعة العامة الذي يقول أنه اذا توافرت أحوال وشروط وأجراءات ومواعيد الشفعة أصبح الشفيع رخصة تجيز له طبقا لنصوص المواد ٩٣٥ ـ ٩٤٥ / ١ مدنى الحلول محل المشترى في حقوقه والتراساتة كنتيجة وأثر مترتب على توافرها ويلزم عمل اقرار بالتنازل مصدق عليه من البائع والمشترى والشفيع ويؤشر به هامشيا بعد سداد رسوم التأشير الهامشي على عقد شراء المشترى المسجل ثم تقيد باسد عارة ١٥ عقارى ونرسل للمأمورية المستصة لتنفيذها

ونظره الى الموضوع المشار اليه نسرد مايلي :

 ١- أنه قد توافرت احدى حالتي الاخذ بالشفعة للشفيع وهي الجوار طبقا (م٩٣٦هـ مدني)

٢ - اعلن بموجبها رغبته فى الاخذ بالشفعة لكل من البائم والمشترى بانذار على يد محضر طبقا لنص م ٩٤٠ مدنى وهذه هى اولى اجراءات الشفعة التى تقوم بها وتعطى للشفيع الحق والرخصة بموجب القانون فى السير فى اجراءاتها والحلول الشخصى محل المشترى فى حقوقه والتزاماته كأثرو نتيجة مترتبة عليها .

٣ ـ الاعلان تم خلال ملدة الـ ٤ شهور من تاريخ التسجيل بالشهر العقارى
 (طبقام ٩٤٨)ب مدنى)

- 3 قبل المشترى واستلم الثمن مضاف اليه المصاريف والملحقات واتماب المحاماة روسوم التسجيل -
- د تم عمل اقرار مصدق عليه من البائع والمشترى والشفيع (أو رسمى موئق) بلتنازل عن الصنفة من المشترى للشفيع ووقع معهما البائع كمصادق من قبيل سلامة الصفقة .
- ٦ ـ بذلك اصبح للشفيع (رخصة) بعوجب القانون وصريح نصة (بالحلول الشخصي) محل المشترى في حقوقه والتزاماته .

أين هنا القول المزعوم بأن هذه الحالة ، تصرف بالبيع ، تلك التي توصف بذلك في الأحوال الآتية :

- ١ ـ اذا كان الشفيع ايس جار أو شريك على الشيرع بعقد مسجل .
- ٣ ـ اذا نم اعلان الرغبة بعد الميعاد يسقط الحق في الشفعة وتكون أمام (بيع عادي) -
- ٦ اذا لم يقم الشفيع باعلان الرغبة (في الميعاد) التي هي أول اجراءات الشفعة
 واهمها ويها يقوم الدق في الأخذ بها .
- إذا كان إعلان الرغبة في الاخذ بالشفعة من شخص (ليس جار أو شريك على
 الشيوع أو تم التنازل من المشترى لشخص (ليس جاز أو شريك على الشيوع).
- المشترى هذا ليس كأى مشترى وإنما مشترى من نوع خاص (جار) والقرم
 بالشروط والاجراءات المنصوص عليها قانونا وخلال المدة المقرره قانونا فلا يوجد
 شئ من ذلك كله، فليس اذن كل تنازل ، تصرف بالبيع ، ولكن هذه حالة
 مستثناه بنص قانونى خاص ومشترى خاص نرتب عليها اثر قانونى معين
 ننيجة ترافرها اعطت الرخصة في (الحلول الشخصي) محل المشترى في حقوقه
 والنزاماته .

ونري أحقية الشفيع في استرداد ما دفعة من رسوم تسجيل نسبي + تصرفات عقارية ٢٠٠٠/ لما مبق أن عرضناه أنفأ .

بشبسك ٢٦٦ هيفة اللار رسمي من البائع أوالمشرى لن له أخق في الشفعة :						
لَنه في يوم السوافق / / ١٩						
بناء على طلب السيد/ ومهنته						
وجاميته ومقيم ومقيم وموطنه المختار						
مكتب الأستاذ / المحامى بشارع						
بجهة						
أنا محضر محكمةقد أنتقلت حيث أقامة :						
السيد/ ومقيم						
وأنــــــــــــــــــــــــــــــــــــ						
بموجب عقد بيع أبتدائي مؤرخ / / اشترى الطالب من						
السيد/						
ناحيةقسم محافظة مسطح م٢						
والحدود والاطوال بالامتار ووصف العقار)						
اذا كان الانذار موجه من البائع فأنه نذكر عبارة (باع الطالب الي) بدلا من						
عبارة) اشترى الطالب من) .						
وقد تم هذا البيع نظير ثمن أجمالي قدرة الحصة المبيعة بخلاف						
مبلغ ٠٠٠ مصروفات رسمية (كالسمسرة والأتعاب منذ تاريخ						
البيع وحتى وقت الانذر) وقد دفع الثمن جميعة في مجلس العقد (أو دفع من الثمن						
مبلغ والباقي اشترط دفعه عند التوقيع على العقد النهائي المحدد له						
مدة اقصاها						

وحيث أن الطالب يهمة انذار المعان اليه لاعمال حقه اذا كان له الحق فى ابداء رغبته فى أخذ الحصة المبيعه بالشفعة وذلك خسلال خمسة عشر يوما من الريخ اعلى هذا الاندار مع القيام بدفع الثمن وكافة الملحقات والمصروفات المبينه بعاليه وقسد أودع الطالب صورة عقد البيع وكافة المستندات

بمكتب وكيلة الأستاذ / المحامى (يذكر عنوانه) للاطلاع عليها مع التنبية بأنه في حالة عدم ابداء المنذر اليه رغبته في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ أعلانه بهذا الانذار يسقط حقه في الأخذ بالشفعة

للللك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المنذر اليه بصورة من هذا رنبهته الى العمل بما جاء به مع حفظ كافة حفرف الطالب الأخرى .

ولاجل العلم

;	الشفعة	قي ا	لرغبة	بيغة اعلان ا	. 277.	بنسا
	11	1	1	الموافق	ي يوم	أنه في
ـ ومقيم				طلب السيد ا	بناء على	
المحامي ومقيم			1.	كتب الاستاذ	المختار	ومحله
قد أنتقلت حيث أقامة كل من :		á	محكم	محضر،		أنا
ئع) مقيم	(الباة			يد/	(١) الس	
تری) مقیم	(المشا			يد	(۲) الس	
نى	تتهما بالآ	وأعا				
. () المقاررقم تنظيم ش	يقم	بل ر	المسا	الب بمرجب	يمتاك الط	
بحافظةومسطحة م٢	•	قسم	-	… ناحية		
		-	مدود	૭ ((فقط
				نربی	البحرى ال	
****				شرقی	البحري ال	
					القبلي الغر	
				رقى	القبلي الش	
					الرصف:	
ا للعقار الكائن تنظيم شارع	جهة كذ	ن اا	ر) •	, الطالب (جا	رحيث أن	
طعة م٢ بالحدود :	ومس		حافظا		i	ناحية
				ضربى: …	البحرى ال	
and the Manager and and Anager Anager and Anager a				شرقى:	البحرى ال	
				رىي:	القبلى الغ	

			*****	**************************	الرصف:	

وقد نما الى علم الطالب (بدون سابق لنذار) حصول بيع من اسعن اليه الاول الى المعلن اليه الثانى نظير ثمن أجمالى قدره ----جنيه قدم عنه طلب تسجيل بيع كامل أوض ومبانى عقار قيد الطلب برقم ------ قسم ------ وقيد مشروع برقم قسم ------ ولكن لم يتم شهره لسبب ما .

لللك

أنا المحضر مالف الذكر قد أنذرت المنذر اليهما بصوره من هذا ونيهتما الى العمل بما جاء مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

ملحرظة:

يجب كنابة أعلان الرغبة على الورق الازرق العدموغ ثم أعلانه اكل من البائع والمشترى عن طريق ظم المحصدين وبعد ذلك القسم المحصدين وبعد ذلك يقدم بعد ذلك لقسم المحصدين وبعد ذلك القسم المحصدين وبعد الله يقدم بعد ذلك لقسم العراجة القنية بمكتب الشهر المختص انسجيلة واستلام صورة رسمية منه بعد النسجيل لتقديمها صنعن حافظة المستندات عند رفع دعوى الشفصة (انظر المسجل ١٩٩٨ المكتدرية والمسجل ١٩٩٨ المكتدرية).

بتسسد ٢٧٣ صيغة محضر ايداع كامل الثمن:

محكمة اسكندرية الأبتدائية (قلم الودائع)									
طفبايداع	أنه في يوم الموافق / / ١٩ الساعة صباحا								
مبلغثمانين									
ألفجنيه	بمرق محكمة اسكندرية الاتبدائية . مراقبة الردائع .								
مثلا	أمامنا نحن المختص بقام الودائع								
للمحامى	حضر أمامي السيد الأستاذ / المحامي بصفته								
	وكي لاعنوناك بموجب توكيل رسمي عام								
أأرسوم	رقم وملك بدء								
۰۰۸نسبی	مبلغ (فقط لاغير) وهذا العبلغ								
٠٠٤ نقابة	يمثل جنب فقط فيمة كمامل أرض								
۰۰۰,امنافی									
٩٠٠, الساع	ومبانى العقار الكائن ـــــــــ تنظيم ـــــ ناحية قسم ــــ								
۲۰۰۰, ایسال	محافظة والبالغ معطمة مر والمكرن من دور								
۲۰۰ردمقه	والمسجل تعت رقم () الى جانب مبلغ جنيه								
17-1,9	كملحقات اللهمن .								
جنية	وبناء على اعلان الرغبة في الشفعة المعلن بتاريخ / /								
وكيل مراقبة	١٩ والمسجل تحت رقم ــــــ (ــــ) الى كال امن :								
الودائع	أولاً : العيد / ومقيم								
أمضاء	(بائع)								
	ثانياً: السيد/ ومقيم								
<u>قسيمة رقم</u> / / ۱۹	(مشتری مشفوع صنده								
	يصرف هذا المبلغ الى المشترى المشفوع صده أو لمن يستحقة								
	قانونا بدون قيد ولا شرط ولا أجراءات وذلك بعدم الحكم نهائيا لصالح								
	الشفيع في الدعوى للتي ترتفع منه أمام محكمة اسكندرية الابتدائية								

- 111 -

رسم الايداع ____ ورد __ بالقسمة ____ بتاريخ | | 10 ...
وقد تدرر هذا محضر بذلك
تررد مبلغ ____ جنيه فقط (______) بحافظة توريد رقم ____
المودع بصفته ____ الموظف المختص المضاء
مضاء المضاء المطالب المودع برقم خليق الأصل للطالب المودع برقم

ملحوظة :

يسدد رسم طلب وديعة نسبى ثم يودع الثمر بخزينة محكمة اسكندرية الابتدائية ويوقع على محصر الابداع من المودع بصفته والموظف المسئول عن الابداع ويختم شعار الدولة ثم يقدم على طلب صورة مجانية مستوفى الدمغة من ظم صور محكمة اسكندرية الابتدائية ويعتمد بأمضاء وخاتم الدولة ودمغة فلة جنيه على الصورة الرسمية التى ترقق مع المستندات التى تقدم مع عريضة دعوى الشفعة بحافظة والتى ترفع في اليوم التالى مباشرة اسداد الثمن الحقيقى المشفوع فيه .

لسنة / / ١٩م.ك	بنــــــــــــــــــــــــــــــــــــ				
11	11	الموافق	أنه في يوم		
ومقيم	1	ر طاب السيد ع	بناء علي		
المحامي ومقيم					
قد أنتقات حيث أقامة			أتا		
- رمغیم		سيد/	0(1)		
رمتيم		سيد	M (Y)		
تهما بالآتي					
قم () العقار رقم تنظيم ش	ب السجل ر	طالب بمرجد	يمتك لا		
محافظةومعطعة م٢	قسم	ناحية			
	وهدوده		(فقط		
			أليحرى الغربى		
			البحرىالشرق		
			القبلى الشرق		
			القبلى الغربس		
		14	الوصف		
جهة () للعقار العراد أخذه بالشفعة	جار) من ال	أن الطالب (.	وحيث		
			والكائن		
رحدوده	(ام۲ (فقط ـ	رمسطحة 🕠		
			اليدرى الغريه		
			البحرىالشرق		
			القبلى الشرق		
			القبلى الغريس		
			المسف		

وحيث أنه قد قام الطالب باعلان رغيته في أخذ المقار الهبيع بأكملة بالشفعة مع استعداده لدفع المثن وقدره ______ (جنيه ______) الى جانب المصروفات وكامل الملحقات وقدرها ______ جنية عبارة عن السمسرة واتماب المحاماه .. وحيث أن المعان اليهما لم يتتازلا الطالب عن هذه المسقفة للأن رغم لتذارهما الامر الذي اصطره لايداع كامل الذمن الحقيقي وقدره _____ جنيه وملحقاته قدرها _____ جنيه خزينه محكمة اسكندرية الابتدائية بميدان التحرير بالمنشية بموجب محضر ليدع رقم ____ برقم ___ برقم ___ برقم ___ براء محسل

١ ـ أحقية الطالب في أخذ المقار المملوك للمحان اليه الأول المبين المعالم والحدود والاطوال والمسطح بصدر المسحيفة في الاخذ بالشفعة وما يترتب على ذلك قانونا من نقل الملكية الطالب وشهر هذا الحكم وحلول الشغيم محل المشترى في ملكية العقار.

٢ - تسليم العقار الطالب مقابل ما اودعه من ثمن خزينه المحكمة مع الزام المدعى عليهما متضامنين برسم اعلان الرغبة في الشفعة وشهره ورسم الابيداع والمصروفات ومقاب أنعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الاخرى .

ولاجل العلم

⁽١) يجب أعلان الرخجة في الشفعة على الررق الازرق العدموغ بعد حصول طلب الشهر على صالح الشهر ثم يقدم بعد الإعلان لقام المراجعة الفنية أمكاب الشهر المقارى العجيلة ثم يقدم على صورة منه المقديمها بدافظة ممندات في أول جلسة (أنظر السجل رقم <u>"٣٥٥" المكادرية</u>)

بتسلد ٤٢٥ أحكام النقض في الشفعة:

الشفعة وحق الإرتفاق:_

- (1) مفاد النص في م ١٠١٥ مدنى أن الارتفاق كحق عينى هو تكليف يثقل به عقار خادم لفائدة عقار آخر مخدوم والشفعة لا تقوم على الجوار من (حد وأحد) في غير العقارات العبينة والأراضى العمدة البناء إلا إذا كان للاراضى العبيعة حواجه أى غير العقارات العبينة والأراضى المحدة الإرتفاق على الأرض العبار في الأرض المبيعة طبقا له ٢/٩٣٦ فقره هدمدنى مما يتعين معه أن يقع حق الإرتفاق على عائق الأرض العشفوع بها أو الأرض العشفوع بها أو الأرش المشفوع قيها ويخدم الأخرى ولا يكفى فى هذا الخصوص إشتراك الأرضان فى الإستفادة من حق إرتفاق واحد طالما (لا يشقل إحداهما) (طعن ١٩٧٢/٥٠ ق جلسة ١٩٨١/١٦٢).
 - (٢) يتمين لتوافر الجوار كسبب للأخذ بالشفعة ؟
- أ ـ التلاصق المباشر بين الأرضين بحيث لا يفصل بينهما أى فاصل (كطريق أو مسقاه) .
- ب ـ كما يجب في حق الإرتفاق كسبب لها أن يكرن لأيهما حق إرتفاق مباشر على الأخرى لا أن يشتركا في حق إرتفاق على عين أخرى (طعن ١٢٧٤/٥٥ق جلسة ١٩٨٥/١/١٣

الحكم برفض دعوى الشفعة:

۱ - الحكم بعدم قبول دعوى الشفعة لوجود بيع ثان يحاج به الشفيع لأنه سابق على تسجيل طلب الشفعة المددى فيها (غير مانم) من نظر دعوى الشفعة المرفوعة من نفس الشفيع عن اليبع الثانى فى مواعيد رشروطة (لأختلاف الموضوع فى الدعويين) وهو البيع المشفوع فيه لكل منهما مالم يكن ثمة مسألة اساسية مشتركة بيتهما فصل فيها الحكم السابق بحكم تتوافر فيه شروط المنع من إعادة نظرها فى الدعوى الجديدة (طعن ٥٨/٤/٢٥ق جلسة ٨٧/٤/٢٨)

٢ ـ مؤدى نص م ١/٩٤٥ مدنى أن يترتب على الشفعة حلول الشفيع محل المشترى في البيع المشفوع فيه سواء في الحقوق أو الإلتزامات فتنتقل الصلة من البائع الى الشفيع بدلا من المشترى وتعتبر على العين المشفوعة على ملك الشفيع من وقت الحكم فى حالة الشفعة بالتقاضى أما فى حالة الشفعة بالتراضى فيكون من وقت قبول المشترى موقعاً بالقبول على ورقة إعلان الرغبة فى الشفعة التى تتم على يد محضر (طعن ٥٤/٧٤٠ق جلسة ١٩٩١/١/٢) .

٣- الحكم المسادر من محكمة أول درجة بعدم الأخذ بالشفعة حكم حاسم فى الموضوع تستنفذ به المحكمة ولايتها فى الخصومة ولا يجوز استئنافه إلا إذا تضمن أدلة ودفوع وأوجة دفاع جديدة لم تبد أمام محكمة أول درجة (طعن ٢٣/١١٩ق جلسة 1٩٥٦/٦/٣١).

٤ - قبول الدعوى شرطة كون كل من المدعى والمدعى عليه (أهلا للتقاصى) وإلا باشرها من يقوم مقامهما وشراء القصر بصفته حصتهم فى الأعيان العبيعة ودفع الوالمة ثلثمن تبرعاً - قيام الشفيع بتوجية دعوى الشفعة للوالدة دون الوالد الذى هو صاحب الولاية على القصر وقبول هذه الدعوى بمقولة أن الوالدة كانت (فضولية) تعمل لصالحه (خطأً) (طعن مدنى جنسة ١٩٧/١/١٧) .

الشفعة والعقد الصورى وتظرية الأوضاع الظاهرة م \$ ٣٤ مدنى :

 اعتبار الشفيع من الفير بالنسبة لطرفى عقد البيع محل الشفعة مسكة بالمقد الظاهر شرطة آلا يكون عالما بصوريته وقت أبداء رغبته فى الأخذ بالشفعة (طعن ٤٨/١٠٣ ق جاسة ١٩٧٩/١٢/١٣) .

٢ - لذن كان الشغيم بحكم كونه صاحب حق فى أخذ الحقار بالشغعة بعتبر من طبقة الغير بالنسبة تطرفى عقد البيع سبب الشغعة وبالتالى يحق له أن يتمسك بالعقد الطاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر الا أن شرط ذلك أن يكون (حسن النية) بمعنى الايكون عالما بصورية العقد الظاهر وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشغعة فأن انتفى عنه حسن النية بأن ثبت علمة بالعقد الحقيقى المستتر جاز المتعاقدين الاحتجاج عليه بهذا المقد . (طعن ١٩٦٢/١٢٥ق جاسة ١٩٦٢/١٢٥).

٣ - متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه (صوريا) واقل من الثمن الحقيقى ، فإن الشفيع باعتباره من الفير في هذا العقد اذا كان حسن النية أن يأخذ بالمقد الظاهر ولا يازم الا بدفع الثمن المذكور فيه .

(طعن ۲۳۷؛ ۶۰ ق جلسة ۱۹۷۰/۱۱/۲۷) (طعن ۲۰۰۱/۰۰ق جلسة ۹/۵۸۱/۲۷)

ع. جواز طلب الاخذ بالشفعة في عقد البيع الذي يسترهبه مالم يثبت علم الشفيع
 بها وقت اظهار رغبته في الشفعة . (طعن ١/٤٥/ ٥٥ جلسة ٢٤/١/١٨٤) .

٥- المناط في جواز تمسك الغير بالعقد الظاهر الصوري طبقا (م ١٤٠٤ مدنى) هو (حمن نينه) دون اعتداد بالباعث على الصورية (سواء كن مشروع أم غير مشروع) وعله ذلك أن اجازة النمسك بالعقد الظاهر (استثناء) وارد على خلاف الإصل الذي يقضى بسريان العقد الحقيقي الذي أرادة المتعاقدان وهو استثناء شرع لحماية الغير حسن الذية الذي كان يجهل وجود هذا العقد وانخدع بالعقد الظاهر فاطمان اليه وبنى عليه تعاملة على اعتقاد منه بأن (عقد حقيقي) (طعن مدى جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠).

٦ - للشفيع باعتبار من الغير الأخذ بالعقد الظاهر حتى او كان في حقيقته عقد صوريا بين عاقدية و دون اعتداد قبلة بالعقد الحقيفي المستتر ، الا أن يكرن سئ النية عالم بصورية العقد الظاهر وحقيقة العقد المستتر ، وعلى مدعى سوء نية الشفيع الثبات ذلك ، ويكون عبء الاثبات في هذه الحالة على عانق المشقوع ضده فإن افلح في ذلك أعتد قبل الشفيع بالعقد المستتر وان اخفق ظلت الحجية للعقد الظاهر.

(طعن ۱۰۲۹/۲۸ وق جلسة ۲/۲۲ (۱۹۹۱)

٧ - الشفيع حق التمسك (بالعقد الظاهر) متى كان (حس النية) طبقاً م ٤٤٤ مدنى وينعقد بشروط العقد المستتر رمنها الثمن الحقيقى ولو خالف ماورد بالعقد لظاهر عملا بنص م ٩٣٥ مدنى فلا تتوافر الرخصه الا بوجود عقد بيع عقار ولا تنعقد الا بالثمن الحقيقى (طعن ٩٨٦/٢١٦ ق. جلسة ١٩٨٦/٢/١٦)

عقد البيسع الابتسدائي:

٨- الشفعة تجوز في عقد البيع الابتدائي ما نام بانا لازم ، طالما لا يوجد في
 القانون سَرطا بازوم (التسجيل) نجواز الشفعة (طعر ٢٨/١٥ جلسة ٢٨/١٢/ ١٩٥٠ ،
 طعن ٨١/٤٥ جلسة ٢٩/٢/ ١٩٥٣) .

٩- عقد البيع الابتدائى ثبرت الحق فى الشفعة لكل من قام به سبب من اسبابه الخصوم فى دعوى الشفعة ، الشفيع والبائع المشترى ، عدم وجوب اختصام بانع البائع (طعن ٢٠١/٥) ق جلسة ٩/١٠٦) .

بدء ميعاد وسريان دعوى الشفعة

 ١٠ ميعاد الد ٣٠ يوم المقرر لرفع دعوى الشفعة بدء سرياته من تمام اعلان البائع والمشترى بالرغبة فى الأخذ بالشفعة - أعلان احدهما قبل الأخر العيرة : بالأعلان الاخير . (طعن ٤٨/٤١٧ ق جلسة ٢٩/٤//١٩٨١) .

١١ ـ العبرة في احتساب عيدادة ١٥ يوم من تاريخ الإنذار لاعلان الرغبة في الشفعة هي بحصول الاعلان البائع والمشترى فعلا ونير بتسليم العريضه لقام المحضرين (طعن ١٨/٤٥ ق جلسة ١٦/٤٧) .

۱۲ ـ يجوز رفع دعوى الشفعة بعد الانتار دون اعلان انرغبة بشرط أن يكون في خلال ۱۵ يجوم من الانتار وأن يتضمن اعلان الرغبة (طعن ۴۹/۳۹۹ ق جلسة 1۹۸۲/۵/۲۳).

"١٣ - فسمة منفعة شقة مهاياً د مكانية مع بقاء حالة الشيوع في الأرض الشريك طنب أخذها بالشفعة بوصفه شريك على الشيوع ونو استمرت القسمة ١٥ سنة (طعر ١٣/٥٤٢٤ جلسة ١٩٤/١٠/١٩).

١٤ - يجب قيد دعوى الشفعة بقلم جدول المحكمة في ميعاد الـ ٣٠ يوم من تاريخ اعملان الرغبة لتكون قائمة ومقبولة فلا بحسب السقوط من تاريخ اعملان الخصوم بالدعوى وانما من وقت القيد بالجدول . (ضع ٢٧/٤٧٥ ق جلسة ٢/٢/ ١٩٨٠ م ضع ٤٥/٥٦٦ ق جلسة ٤٨١/٦/١٩١١ ضعر ٥٥٠،٥٥٠ جلسة ١٤٨٤٤/١/١) .

 10 - تعدد البائعين لحصة ثانعة ، وامتناع أخذ نصيب بعضهم بالشفعة مؤداه نقص المبيع أضرار بالمشترى ، فلا تجوز الشفعة فى الصفقة بأكملها (طعن 1990/00 قرجلسة ١٩٩٥/٧/٩) .

١٦ مشترى الحصة الشائعة الشريك على الشيوع ، يفض على الشفيع الشريك على الشيوع طبقاً اللسود ٣٩٣٠/ ٣٠٠ و جلسة على الشيوع طبقاً اللسود ٣٩٣٠/ ٣٠٠ و جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩.

من أسباب الشفعة ، الشيوع في الملك ، :

١- قسمة منفعة وحدات العقار قسمة (مهايآه مكانيه) مع بقاء الشيوع في
 الأرض ، الشريك طاب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكاً على الشيوع ولو استمرت القسمة
 ١٥ سنه (طعن ٢٢/٥٤٢٤ ق جلسة ١٩/٩/١٠/١) .

الميراث وأشهار حلق الإرث

٤ _ الميراث كسبب لكسب الملكية (م٥٧٥منني م ١ ق ١٩٤٣/٧٧) .

هو (واقعة مادية) هي (موت المورث) .

ذلك أن الوارث برث مـورثه بمجـرد (الوفـاه) (طبـقـام ١٥٤٣/٧٧) الخـاص بالميراث .

مع كتاب الله وصنة نبيه صيد المرسلين وقائد الغر المجلين والشفيع يوم العرض على الله يوم القيامة شِ

القيرآن :

١ ـ ولله ميراث السموات والأرض (آل عمران ١٨٠ ، الحديد ١٠)

٢ ـ امن الملك اليوم ؟ لله الواحد القهار (غافر ١٦)

وأنذرهم يوم الحسرة إذا قمنى الامر وهم في غفلة وهم لا يؤمنرن أنا نحن نرث
 الأرض ومن عليها والينا يرجعن (مريم ٣٩٠).

٤ ـ يوصيكم الله في أولادكم للذكر مثل حظ الانثيين (النساء ١١) .

٥ ـ آباؤكم وأبناؤكم لا تدرون أيهم أقرب لكم نفعا فريضة من الله إن الله كان عليماً

حكيما (النساء ١١) .

 تاك حدود الله ومن يطع الله ورسوله يدخله جنات تجرى من تحتها الأنهار. ومن يحص الله ورسوله ويتعد حدوده يدخله نارا خالدا فيها وله فيها عذاب مهين (النساء ١٣- ١٤).

٧- وأولوا الأرحام بعضهم أولى ببعض فى كتاب الله (الانفال ٧٥والأحزاب ٦)
 السنة النبوية :

١ ـ (من ترك مالا أو حقا ظورثته) . ١

٢ ـ (العلم ثلاثة وما سوى ذلك فضل آية محكمة أو سنة قائمة أو فريضة عادلة) .

⁽۱) أنظر كتاب الشهر الطّارى علما وعملاً د. محمود شوقى الأمين العام الأول لمسلحة الشهر الطّارى حيث يرى سيادته أن شهر حق الأرث هو (إجراء من إجراءات البيم) ص ٤١١ .

٣- (تعلموا الفرائض وعلموها فأنها نصف العلم وهو ينسى وهوأول شئ ينزع من أمتى).
 أشهار حق الأرث (١) م...

(قانون ۲۲/۷۷ الخاص بالميراث) (م ۹۸۰ - ۹۱۶ مدنی) (م ۱۳/۱۶ الخاص بتنظیم الشهر المقاری)

أرجب المشرع على الوارث عند شهر التصرف الصادر منه (شهر حق الإرث) طبقا نص م ١٩٤٧/١ ق ٢١/١٤ الخاص بتنظيم الشهر المقارى إعتباراً من ١٩٤٧/١/١ فالتصرف ذاته جائز ولكن تسجيلة ونقل الملكية بموجبه غير جائز الا بعد تسجيل حق الإرث بالشهر العقارى (طمن مدنى جلسة ١٩٢١/١/١) (طمن ١٩٣٥/٣/٣٥ ق جلسة ١٩٦٢/٣/٣٠) (م مردد على عدم شهر حق الأرث جزاء هو (منع التصرف في أي حق عيني تشتمل عليه التركة إلا بعد إجراء الشهر الهد) .

وجوبی إعتبارا من ۱۹٤۷/۱/۱ قبل شهر أی تصرف یصدر من الوارث ویتم شهر حق الإرث بدون رسم(م - ۹۳ تطیمات شهر ۹۳)

أما شهر حق الأرث السابق على ١٩٤٧/١/١ ، فيجوز تسجيله إختيار ا (م ١٠، ١٥٣ تطيمات شهر ٩٣) (م ٥٣ تطيمات شهر ٩٣)

ويلاحظ أن شهر حق الإرث ليس معناه أن الوارث لا يكون مالكا لنصيبة في الأرث ، ذلك أنه يعد مالكا منذ وقت وفاة مورثة طبقاً م ٢٥/٧٥ وانما هو أجراء تطلبته م١٣/١٥ وانما هو أجراء تطلبته م١٣/١٥ وانما بتنظيم الشهر العقارى عند قيام الوارث بشهر أي تصرف قانوني يصدر منه لنصيبة في التركة .

 ⁽١) المنهوري للرسيط (الجزء الناسع) ، الوسيط في المواريث د/ زكريا البري، المواريث د/ بدران أبو
 العينين المبراث في الشريمة الإسلامية د/ عبد المنمال المسيدي .

بنسمة ٤٣٧ : جنواز شهر حق الأرث جزئيا (م مسمع تعليمات شهر ٩٣) :

بجوز قصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة ، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة تبنى على أساسها تصرفات الورثه على أن يكون الأشهار عن (كامل) نصيب الورثة (جميعهم) (طبقاً لنص م ٢/١٧ ق١٩٤٢/) .

بنسسة ٤٢٨ . تصرف الوارث في حصته (م١٥٣ تعليمات شهر ٩٣) :

يجوز تقديم طلب الشهر متضعنا موضوعين (إشهار حق الإرث +التصرف) وإذا حدث وقدم طلب الشهر من الوارث بالتصرف في حصته ولم يذكر في موضوع طلبه شهر حق إرث مررثه فيجوز له تقديم التماس مستوفى الدمغة بشهر حق إرث مورثه دون حاجة لتقديم طلب جديد برسم جديد لأن شهر حق الإرث من مستلزمات التصرف (١٥٦٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

م ١٥٤ تعليمات شهر ٩٣ :

يجب شهر حق الإرث (مرة أخرى) عند شهر باقى أجزاء التركة مع تقديم صورة رسمية من إعلانات وراثة أخرى لنفس المورث عند شهرها على الورق الأزرق المدموغ أو صورة رسمية على الورق الأبيض وإستنساخها على الورق الأزرق المدموغ وتكون هذه الأخيرة (ملحق) أما التى على الورق الأبيض فتؤخذ (كمرق) (فدا/4)

ويجب ملاحظة : عدم شهر حق إرث مورث نملك حال حياته على الشيوع ولكن يجوز للوارث بعد شهر حق إرث مورثة كحصة على المشاع أن يتصرف في نصيبه محدد مفرز منها تلك التي تضغها إشهار حق الإرث (م ١٥٦ تطبعات شهر ١٩٩٣) .

ويجب مراعاة أن شهر حق الإرث هو (إجراء) تطلبته م ١/١٢ ق ١/١٢ ع عند تصرف الوارث في تركة مورثة وليس (تصرف) ذلك إنه يعد مالك ومستحق للتركة بمحرد رفاة مورثة طبقا مادة ١ قانون ٤٣/٧٧ .

بنسد ٢٩ عستندات شهر حق الأرث:

١ ـ العقد المسجل سند ملكية المورث ه

٢- إعالام وأوفة على الورق الأزرق المدموغ أو تقديمة على المورق الأبيض (صورة رسمية من محفوظات محكمة الأحوال الشخصية الجزئية المختصة) ثم إستنساخها على الورق الأزرق المدموغ ولا يغنى عن تقديم إعلام الوراثة أى مستند آخر (كشهادة الوفاة مثلا) (فني ١٩/٨) ويجوز الأخذ بالشهادة الإدارية قبل عام 1٩/٨) مبرط التصديق عليه من قسم البوليس التابع (مادة ١٤٢ تعليمات شهر ٩٣).

٣ـ في حالة وفاة مورث أجنبي بطلب شهادة من القنصبلة التابع لها المورث بتوزيع أنصبة الورثة وتعتمد من (مديرية الأمن) الواقع بها مقر القنصلية أو حكم محكمة نهائي فإذا لم يتم تعيين نصيب كل وارث ، واتفقوا على إختصاص كل منهم لنصيب معين ، يعمل (اقرار مصدق عليه من جميع الورثة) بتحملهم مسئولية تصرفهم أحدهم في أكثر من نصيبة يدخل كل أو بعض الورثة مصادقاً من قبيل المبيم للقدر الزائد (م ١٥٩) تعليمات شهر ٩٣) .

 الغى قانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر السطالية بتقديم (شهادة اقراج تركات) عند شهر اى نصرف منطق بالتركة والميرات تيسير للاجراءات على أصحاب الشأن كما الفيت ضريبة الأيارة والتركات بموجب ق ١٩٩٦/٢٢٨ .

- تقديم مكافة (كشف رسمى مستخرج من سجلات الضرائب العقارية) او
 شهادة تمويل أو مشتملات من البلدية مبين بها الآتى :

 أ) التمويل الحالى والوصف الحالى للعقار وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار ورقم العقار فى سنة تسجيل سند الملكية ، وفى حالة إقتران طلب شهر حق الإرث بتصرف بطلب :

 بيان الرصف فى سنة رفاة المورث لبيان ما إذا كان هداك تغيير فى شكل الميراث من عدمة وأهمية ذلك تظهر فى تحصيل صريبة تصرفات عقارية على البائع (٢,٥ ٪) إذا تبين حدوث تغيير فى شكل الميراث تم وأقيم بمعرفة الورثة .

ب) اذا كانت وفاة المورث قبل ۱۹٤۷/۱/۱ يطلب شهادة تصرفات عقارية من مكتب الشهر المقارى المختص المعرفة في من مكتب الشهر المقارى المختص المعرفة ما اذا كان المورث أو ورثته قد تصرفوا في المقار جميعه أو حصص منه بالمشاع من عدمة أو لبيان ما اذا كان المقار محمل بحق عينى تبعى (كالرهن والحكر والامتياز والاختصاص) من عدمة

ويلاحظ أن شهر حق الارث (ايس تصرف) وانما هو (أجراه تنظيمى) اشترطة القانون (م ١٩٢٦/ ق ١٩٤٢/ ١٩٤٦) عند تصرف الوارث في تركة مورثه ، كما أنه ليس دليل على ملكية الوارث ، فالوارث مالك تركة مورثة منذ وقت وفاته طبقاً م ٢،١ ق ١٩٤٣/٧ (الخاص بالمواريث) .

بنسسه ٣٠٠ كتفى يتوقيع أحد الورثة كمقر يشهر حق الأرث على مشروع الخور: فدى ٢/١٩٤٩/١٠ يكفى التصديق على توقيع (أحد) الورثة (كمقر بشهر حق الأرث) على (مشروع المحرر الحاصل على صالح الشهر) (وعادة) يكون (مقدم طلب) شهر حق الارث. ينسسل 279 أعسلاسات الوراقة والشمهادات الأدارية : (المواد من ١٤٢ و ١٤٤ . تعليمات شهر ٩٣) .

م ۱۹۲ تعليمات شهر ۹۳ : بالنسبة لاعلامات الوراثة السادرة من المجالس الملية لاثبات الوفاة والوراثة قبل ۱۹۵۵/۹/۲۶ (تاريخ العمل بقانون ۱۹۰۵/٤٦۲، بالغاء المحاكم الشرعية والمجالس الملية) عدم المطالبة بتصديق (مجلس الدولة) عليها ونقبل لاتمام أجراءات طلب الشهر .

ويراعى قبول (الشهادات الادارية) المدبته الرفاة والوراثة قبل عام ١٩٧٤ بشرط التصديق عليها من (مَسم البوايس) .

م ۱۹۳ تعلیمات شهر ۹۳ : فی حالة تعارض اعلامان شرعیان ، أو اعلام ورثة مع شهادة اداریة سبق الأخذ بها فی محرر قبل الفاء نظام الشهادات الاداریة فی ۱۹۲۰/۸/۱ وکان التعارض متحلق (بحسر الورثة واسمائهم) یازم تقدیم (حکم نهائی بذبوت الورثة) أما إذا کان الخلاف متحلق (بتاریخ وفاة المورث) فولزم تقدیم (مستخرج رسمی من دفتر الوفیات)إذا کانت الوفاة بعد سنة ۱۹۲۳ .

بنسساه ٤٣١ مكرر: علم أزوم أرفاق إعلام الوراثة في عمل التوكيلات الرسمية:

فقط يطلع عليه لأن الوراث بيرم التوكيل بصفته الشخصية عن نفسة وليس ممثلاً أو ناتبا عن غيره وهذا هو الشرط في الصفة (يراجع الكتاب الدوري رقم ١٤٧ بناريخ ١٩٥/١١/٨ ش. ع)

بنسساه ٤٣٧ إعلامات الوراثة المصلق عليها من جها أجنبية باغارج تعتمد من (مديرية الأمن)المرجود بها مقر القنصل الأجنبي لتلك الدولة بجمهورية مصر (م 185 تعليمات شهر ٩٣) .

بنسسة 244 حكم صدور إعلام ورالة قضائى لم يوضح به أنصبة الورثة ومستحقى الوصية الواجبة :

هنا يغرض حياة الولد المتوفى في حياة أبية ويقدر نصيبة في التركة بأعنبارة وارثا ثم يستبعد هذا النصيب من التركة إذا كان في حدود الثلث فإذا زاد عن ذلك استبعد الثلث ويقسم الباقى على الورثة الأهياء ويعتمد توزيع الأنصبة فى هذه الحالة من رئيس مأمورية الشهر (م ١٤٧ تطيمات شهر ٩٣) (١) .

بنسل ٢٣٤ : منى يلزم شهر حق الإرث ؟

- ١ إذا توفى البائع وكان قد ابرم عقد بيع إبتدائي ولم يقبض كامل الثمن .
 - ٢ ـ إذا تصرف الوارث في عقار مورثة .
- اذا تصرف ورثة المشترى الذى لم يسجل عقده الإبتدائى بشرط تسجيلة إنمام صفقة البيع نظرا لوفاته ، ويجوز ضم هذا الموضوع مع التصرف فى محرر واحد .
 - ١٩٤٦/١٢/٢١ تجديد قيد حق الإختصاص بالنسبة لورية الدائن المتوفى بعد ١٩٤٦/١٢/٢١.
- عند شهر إلغاء الوقف على غير الغيرات لمن آلت إليه ملكية عقار أو حصة فيه أوحق إنتفاع طبقا ق ١٩٥٢/١٨٠ (م ٢٤٤٣، ٢٥١ تعليمات شهر ٩٣).

بند ٢٥٥٠ : أحوال عدم المطالبة بشهر حق الأرث :

- ا إشهار تركة شاغرة لصالح بنك ناصر الإجتماعي (بيت المال) (م٣٦٢ تعليمات شهر ٩٣) .
- ٢. إذا تم البيع من المورث حال حياته وقبض كامل الثمن وثبت ذلك من دليل رسمى مقبول (كطلب الشهر متى كان موقعاً عليه من طرفى التعاقد أو من البائع وأثبت قبضة كامل الثمن) هذا في إتمام صفقة البيم (م ١٥٠ تعليمات شهر ٩٣).
- " إذا كانت وفاة المورث قبل عام ١٩٤٧ وتبين حصول تصرف من أحد الورثة في
 تركة مورثة (م ١٥٣ تعليمات شهر ٩٣)
- ٤. حالة أيلولة الملكية للمحكوم صدة في (حكم مرسى المزاد) بالميراث وذلك بالنسبة لمورث المدين المنزوعة ملكيته وإيقاع البيع الجبرى عليه (فتوى مجلس الدولة رقم ١٩٥٦/١٤٦ والمناع بالمنشور الفي ٥٦/٢٥ فقرة ٥٥/٥٥٠ تطيمات شهر ٩٣) .

⁽١) ولكن يلاحظ أنه اذا كان الديرات منحصر في شخص وارث وحيد هنا لا بحتاج الاحرالي المطالبة بتوزيع الانصبة أذا يؤول الديراث جميعه لهذا الريث الوحيد ، فتوزيع الانصبة يكون في حالة وجود أكثر من وقرث ، كما يلاحظ أيضا عدم خضوع الديراث لقانون تملك الاجانب للشارات إذا كان المررث أجنبي وكان الوارث اجنبي أو مصرى طبقام ١ ق - ١٩٣٣/ ١٩٣١ الخناص بتملك الاجانب للمقارات البينية والأرض الفضاء بمصر . .

آ - الأحكام الصادرة صد الورثة (بصحة التمالاً) وتبوت قبض المورث كامل الثمن (م/٧٣١ تطيمات شهر ٩٣) . ويلاحظ أنه قد يلجأ الطالب إلى كتابة طلب اشهار حق أرث يوصيه فيذكر اسماء الورثة الوارد باعلام الوراثة ولكن قوانين بعض الدول التابع لها تجيز له شهر ميراثه على أحد الورثة بموجب وصية .

بنسمة ٤٣٩ من هل يجوز للوراث التصرف محدد مفرز في كامل تصيبة الشرعي في التركة ؟ أو في حصة منه ؟

ج/ نعم طبقام ۱۹۹/ ۲ تعلیمات شهر ۹۳ م ۱۹۳ تعلیمات شهر ۹۳ م ۲/۸۲۲ مدنی.

مع وصنع تحفظ بمشروع المحرر (أصل الملكية بالمشاع والتعاقد انحائى محدد مفرز والمتعاقدون يتحملون نقائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقى الورثة ((م 109 / 194 تعليمات شهر ٩٣) كل ذلك بشرط (شهر حق إرث المورث بحالته الذي تركها طبقا نص (م 101 تعليمات شهر ٩٣) .

فإذا كان القدر المراد النصرف فيه يزيد عن نصيب الوارث في التركة في (الناحية) في إذا كان القدر (الناحية) في أو بعض من لم يتصرف من الورثة في نصيبة (بانعا للقدر الذاك) (م ١٩٥٩ ، ٥٠ تطيمات شهر ٩٣) .

بند ٤٣٧ س هل حق الإرث يسقط بالتقادم بمرور ٢٣ سنة طبقا م ٩٧٠ مدنى؟

 جـ/ نعم حق الأرث يسقط بالنقادم المسقط ٣٣سنة المبنى على الحيازة فيها ولا يجوز سماع الدعوى بمضى ٣٣ سنة إلا بعذر شرعى وذلك طبقاً م ٩٧٠ فقرة أ مدنى .
 وطبقاً م ٣٧٥ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

لأن التركة مجموع من المال لا يقبل الميازة فلا يكسب حق الارث بالتقادم ، أما بالنسبة للممتلكات والاعيان بالتركة فليس في القانون ما يمنع من يمتلك بالتقادم نصيب غيره من الورثة لانه في ذلك كأى شخص اجنبي عن التركة يمتلك بالتقادم ما دام قد استوفى وضع يده بالشروط التي حددها القانون (طعن ١٨٥٥ع و جلسة ١٩٧٩/٥/٤) ، والمعنى أن دعوى المطالبة بحق الارث نسقط بمضى ٣٣ سنة فيحكم اذا رفعت بعدها (بعدم القبول) أما اذا

رفعت قبل مرور تلك العدة (٣٣ سنة) كانت (مقبوله) ولكن قد يتعطل أثرها اذا تملك الحائز اعيان التركة بالتقادم المكسب بحيازتها ١٥ سنة .

بنسسد ٤٣٨ ملاحظات :

 ١ ـ براعى عدم مطالبة الوارث ـ عند التصرف ـ ببيان موقفة من قانون الكسب غيرالمشروع رقم ١٩٧٥/٦٧ ، لأن الملكية آلت اليه بطريق الميراث .

۲- عند تصرف الوارث في نصيبة في تركة مورثة دون زيادة في شكل الميراث يعفى من صريبة تصرفات البائع (۲٫۵٪) ولا يطالب بنعوذج ۳۸ صرائب ولكن اذا انطوى تصرفه على تغيير في شكل الميراث بالزيادة وكانت هذه الزيادة راجعة لفحل الوارث تحصل على هذه الزيادة صريبة تصرفات البائع (۲٫۵٪) (منشور مالي ۱۹۸۷/۷).

مع ملاحظة : أنه اذا انطوى التصرف على تعديل نوع التعامل من حصة (شائعة) الى (حصة محدده مفرزه) فأن ذلك لا يعد تغييرا بالزيادة فلا يستحق عنها ضريبة تصرفات البائع (70 ٪) منشور مالى ١٩٨٨/٣)

بنسسة ٢٣٩ س هل تعد تصرفات المورث اثناء حياته اذا قصد منها حرمان بعض الورثة (صحيحة) ؟

ج تصرفات المورث حال حياته صحيحة اذا صدرت:

- (١) منجزة (أي غير مصافه لزمن مستقبل أو غير معلقه على شرط).
- (٢) وحال صحته (وكامل قواه العقلية) تعتبر (صحيحة وجائزه) ولو ترتب عنيها حرمان بعض الورثة كلهم أو بعضهم من العيرات أو العساس بانصبتهم منه ،أما النصرفات:
 - (١) غيرة المنجزة .
- (۲) أو الصادرة في (مرض الموت) تحايلا على قواعد الارث المتعلقة (بانتظام العام) تحرمان بعض الورثة من الميراث، فهؤلاء يحق لهم الطعن عليها بالصورية (النسبية) ولو كانت (مسجلة) (طعن ۲۳/۸ ق جلسة ۲۳/۸/۱۹۵). (طعن ۱۱۵۸/۲۰۵ ق و رطعن ۱۱۵۸/۲۰۵ ق) فالتوريث لا يقوم إلا على ما يخلفة المورث وقت وفاته، أما ما يكون قد خرج من مالة حال حياته فلا حق الورثة فيه (طعز ۲۰/۸۶ ق جلسة ۱۹۷۲/۲/۷ ق جلسة ۲۰/۸۲۷).

ج (لا يازم) بها في أمولله الخاصة ، وإنما في حدود ما آل اليه من ترك مورثة ، (لاستقلال) شخصية الوارث وأموالة الخاصة ونمته عن شخصية الورث ورثكته ، لأن الوارث لا يرث دين المورث ، وله حق الرجوع على باقى الورثة ، بما يختص هم في الدين الذي وفاة كل بعد رنص يسب (طعن ١٩٨٨/٥٥) و جلسة ١٩٨٥/١١/٣٧) ، (طعن ١٩٨٥/١١/٣٥ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٧)

بنسسة (2 £ ؛ من ما حكم تصرف شخص في تركته لأحد ورثته بالبيع أو الهبة أو الوصية ؟

الجواب (أ) بالنسبة الوصية : جائزة في حدود الله التركة وما زاد عنه متوقف على أجازة بالتي الورثة - ويجوز له الرجرع في وصيتة حال حياته طبقا ق الوصية رقم ٧١/١٩٤٦ (ب) باللسبة اللهية : جائزة في (جميع) أموال الواهب (بلا حدود) بشروط "-

١ - أن تكون (منجزة) أي فوراً حال حيانة دون تعلق على شرط أو إضافة ازمن مستقبل .

٢ - في حال صحته وليس مرضة .

ولا يجوز الرجوع في أحوال:

(أ) الزوجية القائمة .

(ب) لذوى رحم محرم .

(ج) مالنسة للمع (جائزة وصحيحة) ولو كانت في (جميع) اموال البائع:

بشروط هي ہے

(١) أن يكون البيم جدى حقيقي .

(٢) في مقابل ثمن حقيقي بالسعر السائد في السوق .

(٣) عدم وجود شرط مانع قرين على أنه (صورى) .

(٤) أن يكون البائع في كامل صحته وكامل قواه العقليه.

 أن يكون البيع (منجزا) مقصود به نقل الملكية في حال حياة البائع وغير معلق على شرط أومضاف ازمن مستقل هنا لا يكون الورثة حق الاعتراض .

أما اذا كان (مسوريا) بدون ثمن أو بشمن تافة أو أشترط في المقد عدم نقل

الملكية الا يعدو وفاته ، أو اشترط الاحتفاظ بحق المنقمة حال حياته كفاته بذلك يعد (صورياً) يأخذ حكم (الوصية) فلا ينفذ الا في حدود $\frac{1}{n}$ المال المتصرف فيه ، وما زاد على السيال المتصرف فيه ، وما زاد على السيال المتحدد المتحدد

بنسله ٢ \$ \$ الميراث لغة : بمعنى البقاء والانتقال ،

بنسد ٤٤٣ أسباب الارث : ثلاثة (م ٧ ق ٤٣/٧٧)

١ ـ قرابة حقيقية نسية : فروع وأصول المبت ، فالوراث إما ن يكون صاحب فرض وهو من له سهم معين في التركة ، أو عاصب : وهو القريب للمورث الذي يأخذ الباقي من التركة ، بعد نصيب أصحاب القروش (سهامهم) وهو إما ان يكون عاصب بنضة أو بغيره أو مع غيرة ، أو قد يكون (ذي رحم) وهذ لا يورث الا في حالة عدم وجود صاحب فرض من غير أحد الزوجين ، أو عاصب نسبي .

٢ ـ الزرجية من عقد صحيح:

٣ ـ ولاء العناقة (القرابة الحكمية ، أو العصوية السببية)

بنسله \$ \$ \$ شروط استحقاق الميراث : (م ٢،١ ق ١٩٤٣/٧٧) .

١ - موت المورث حقيقة أو حكما بموجب قرار محكمة (كما في حالة المفقود)
 (ماق ١٩٤٣/٧٧) .

 ٢ ـ تحقق حياة الوارث وهت موت المورث حقيقة أو حكماً (كالحمل المستكن وهو الجنين في بطن أمة) و(المفقود) (م٢ق١٩٤٣/٧٠)

فلا توارث بين اثنان توفا معا ولم يعلم أيهما مات الأول (طبقا م ٣ق ا ١٩٤٣/٧٧) ومثالة (الحرقي والغرقي والهدمي) .

 " - انتفاء المانع من الميراث وقت الوفاة : (كالقتل العمد واختلاف الدين والردة والطلاق البائن بنوعية الخ) (م 3، " ق ١٩٤٣/٧٧) .

 ١ - الفنل العمد من شخص بالغ عقده النكاح (١٥سنة) (م ٥ق/١٩٤٣/٧٧)
 سواء أكان القاتل فاعلا أصليا أو شريكا أم كان شاهد: زور أدت شهادته الى الحكم بالاعدام وتنفيذه على مورثة ويستثنى من ذلك :

- (أ) القتل الخطأ أو بحق أو بعذر ويعد من هذه الاعذار حق الدفاع الشرعى على الذفس أو المال (ايس لقائل ميراث) حديث شريف (١)
- ٢- اختلاف الدين فلا توارث بين مسلم وغير مسلم (كتابى مسيحى أو يهودى) فلا يرث أيهما من بمض واوكانت الكتابية مدزوجة من مسلم ، أما غير المسلمين فيتوارث بمعنىهم البعض وأن أختافت ملتهم (طعن ١٩٤/١٠ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٠) (إ جاق ١٩٤٢/٧٠) (لا يتوارث أهل ملتين شتى) (لا يرث المسلم الكافر ولا يرث الكافر السلم).
 - ٣ ـ الرق (م ٧ ق ١٩٤٣/٧٧)
- التبني: (م ٧ ق ١٩٤٣/٧٧) لقولة تعللي (وما جعل أدعيائكم ابناءكم
 (الاحزاب ٤) وقوله تعالى (ادعوهم لآبائهم هو أقسط عند الله (الأحزاب ٥).
- ٥ ـ اللقيط :) وهو الابن غيير الشيرعى الذي أنى من الزنا)
 (م٧ق/١٩٤٣/٧٧) لقولة عليه السلام (الولد الغراش) .
- ٦ أختلاف الدارين: لا يمنع الارث بين المسلمين، أما غير المسلمين فلا يمنع الا أذا كان قالونان الدولة الأجنبية يمنع توريث الاجنبي عنها (م آق 1947/۷۷ مليقا لمبدأ السمامة بالدال).
- ٧ ـ الطلاق البائن بيونه صفرى أو كبرى (طعن ٢١/٩ق جلسة ١٩٦٣/١١/١٣) لانفصام علاقة الزرجية بالطلاق (طبقام ٧ق ١٩٤٣/٧٧) .
- ٨ ـ الزواج المرفى طالما لم يعترف به أمام القضاء ولم يصدر حكم باثبات علاقة الزوجية (م/ق/٧٧/٧٧) .
 - 9 _ وفاة اثنان لا يطم وفاة الاول منهما (ما ق ١٩٤٣/٧٧) .
- ١٠ الردة عن الاسلام : فالمرتد لا يرث من مسلم أو غيرمسلم أو من مرئد مثلة (طمن ٢/١٩ق جلسة ١٩٦٣/١١/١٣ ، طمن ٢/٣٥/ ق جلسة ١٩٦٦/١/١١ ، فتوى مجلس الدولة المصرى رقم ٤٠٤ في ١٩٦٢/١٢/١٤) .

 ⁽۱) ويوث القائل المجنرن (م ۱۲ عقوبات) وقائل زوجته اطبسها بالزنا (م ۲۲۷ عقوبات) والفائل بموجب
 الدفاع الشرعي عن النفس والمال م (۲۵۰ عقوبات) .

بنسماد ٤٤٦ ما يورث للورثة وينتقل اليهم يم

١ ـ آجال الديون ٢ ـ الحقوق ٢ ـ الخيارات

الدعارى ٥ ـ الحق فى الأخذ بالشفعة

مِنسسلد ٨ \$ \$: ترتيب الحقوق المتعلقة بالتركة في ق الموارث الممرى: (م؛ ق٧٧ /١٩٤٣) : 1 ـ تجهز الميت ،

٧ ـ سداد الديون بالرغم من تقديم القرآن الوصية قبل الدين وسبب تقديمها على الوصية قبل الدين وسبب تقديمها على الوصية في القانون الوصيعي ما ورد عن الإمام على كرم الله وجه قال رأيت النبي عجة يبدأ بالدين قبل الوصية وللأحاديث التي ذكرناها بمقدمة كتابنا هذا عن أهمية سداد الدين وخطورة عدم سداده ويلاحظ أن ٢١١ هي إلتزامات التركة التي يزم تنفيذها أولا بحسب ترتيبها الوارد بأعلاه .

٣ ـ الوصية ٤ ـ الإرث

م ٨٩٩ مدنى (بعد تنفيذ التزامات التركة يوفي ما بقى من أمرالها الورثة كل بحب نصيبة الشرعي).

بنسد 493 ترتيب الورثة والمستحقين للتركة في قانون المواريث المصرى (م) ق (٤٣/٧٧) : أولا الورثسسة :

١ - أصحاب الفروض النسبية والسببية (م٨، ١١ق ٤٣/٧٧)

٧ - العصبية النسبية (كالإين) مثلا (م ١٩ق ٢٧/٣٤)

٣ - الرد على دوى الغروض النسبية ولا يدخل فيهم الزوجين (م٣٠ق٧٧/٤٢)

 غ - ذوى الأرحام (م ٣٠، ٣٠ ق ٤٣/٧٧) وهؤلاء لا يرثون إلى فى حالة عدم وجود ذوى فرض أو عاصب نسبى وهم مؤخرين فى الميراث بعد الرد على أصحاب القروض ولا يدخل فيهم الزوجين

٥ - الرد على الزوجين (م ٢٠ق ٤٣/٧٧).

٦ - العصبية السببيه (العتق) م ٣٩ق ٤٣/٧٧)

٧ - العصية الذكور إمولي العثاقة .

ثانياً : المستحقين يكون في حالة عدم وجود ورثة على الترتيب الآتي :

٨. المقر له بالنسب على الغير (م ٤١ ق ٤٣/٧٧) . (م ٤ فقرة ٢ أولاً ق٢٢/٧٧) .

٩- الموصى له بجميع المال (أكثر من الثلث) (م ٤ فقرة ٢ ثانياً ق لومسى له بجميع المال (أكثر من الثلث) (م ٤ فقرة ٢ ثانياً ق ٤٣/٧٧) (ا) فيإذا كان الموصى (أجنبي) وثار نزاع حسول المستحقين الموصية فإنه طبقاً المادة ١٠/١/٨ مدنى يطبق قانون دولة الموصى وكذا في حالة شكل الوصية وقت الإيصاء وقانون البلد الذي نمت فيه الوصية كما يجوز لورثته بالإنفاق أن يكون النوريث طبقاً لشريعة المتوفى كنص (م اق ١٩٤٤/٥٠) كما نتفذ وصية من لا دين عليه ولا وارث له بكل ماله (إذا ما أوصى بذلك بدون ترقف على موافقة بنك ناصر طبقاً م ٢٠/٣٠).

۱۰ ـ بیت المال و الخزانة العامة ویمثلة (بنك ناصر الإجتماعی) وهو وارث (من لاوارث) له ویختص بالتركات الشاغره (مغ فقرة ۲ ثانیا ق ۲/۷۷، (وم٤ ، ۲ قانون ۲۲/۷۲ الخاص بالتركات الشاغره في حالة عدم وجود ورثة أو مستحقین أو وصیة بجمیع المال ویلاحظ وجوب عدم إختصامة في دعوى الوراثة (لأنه مستحق ولیس وارث) (طعن منني ۱۹۳۷/ ق جلسة ۱۹۳۷/ ۱۹۳۷) .

ويلاحظ أن ترتيب بنك ناممر هو(الماشر)والأخير كمستحق وليس وارث فلا تؤول اليه التركة الا في حالة انحلم الورثة والمستحقين .

⁽۱) مثال لذلك الطلب المقدم لمأمررية الدخيلة الشهر العقارى بالأسكندرية برقم ۱۸۷ بتاريخ ١٩٩٥/٨/ قصم مينا البصل وموضوعه إشهار حكم صدة ونقاذ وصية الصالح / قلصل عام قبرص بصنفته في مواجهة وزير العدل وأمين مكتب الخليج ورئيس مأمرية الدخيلة بصنفتهم وأعلزا جميماً بهيئة فتنابا اللدولة للكرئ الدكم ما تستن عليه م ١٩٣ من دستور جمهورية مصر الدائم من أنه جريمة يطاف عليها القانون طبقاً ١٣٣ عقوبات إذا ما رفعت منذ المعتنع ل

١- أن يكون المعتبع موظف عام ٢- إنذارة ومرور ٨ أيام من تاريخه دون تنفيد .

ان يكون تنفيد الحكم داخلا في إختصاص الموظف . ٤ ـ إختصام الحكومة فيه . . .

أن يكون الحكم نهائيا لأنه بدلك يكون حائزا لقوة الأمر المقضى فيه يندين تنفيذه إعمالا لنص م ١٠٠١ ئ
 ١٨/٢٥ الخاص بالإثباث أو مشمول بالنفاذ المحبل بقرة القانون أو طبقا له .

٦ ـ توافر القصد الجنائي للموظف .

٧- إعلان الموظف بالسورة التنفيذية المكم والعقوبة هي (المبس أو العزل) .

بنسبك ٤٥٠ : جدول أصحاب الفروض

نصيب	حالاته	صلحب القريتريالرارث	مسلسل
 ١ - ٢٠٠٠ فرمنا مع الغرع الررث العنكر ٢ - ٢٠٠٠ فرمنا والباقي تمسيبا مع الغرع الوارث الوثت ٣ - التحسيب في حالة عدم وجود الغرع الوارث بنرعيه 	خلات	الاب (سلعب قرض نسيى)	١
نض حالات الآب (الذلاث عدد عدم وجوده أواقه عدد وجوده (حجب حرمان) عدد وجوده (حجب حرمان) ما المتمم مع الآخرة لأب أو الاخرة لأم قله أن يقاسمهم كأخ إذا وجد مع ذكوره أو ذكور الناس أو الذات مصيبة عن السدس والا أخذ فرمته وهر السدس با أن يأخذ الباقي معد أصحاب الفروض بطريق التصيب اذا كان الجد مع أخوات لم يمسين بالذكور أو مع الفروع من الاناث بشرط ألا يقل عن السدس ، ويأخذ الافسنل من ارثه بالقوض أوالت عصيب ، ونافذ الافسنل بنغميم التركة تقسيمين ، مرة باعتباره صاحب فرض.	خمس	الجد الصحيح (ثيو الاب وليس أيو الام الذي يعد فاسنا	٧

تصييـــــة	حالاته	معاحب القرمز الوارث	مسلسل
 أرضا إذا كان واحد ذكرا كان أم تشى أرضا إذا كان أكثر من واحد (ذكر أو أنذى) بيركع (بالتساري) (1). بيمجب (حجب حرمان) بالاصل والفرع الوارث . ألسألة الصحرية (المشتركة) وصورتها (اشتراك الاخره الانشاء مع الاخره لام) يرثرة مع الام الذين يدارن بها ولكن يصحبوها (حجب نقصان من الثاث الى السدى). 		الاخرة والأخوات لأم	T
 أ فرضا لذا وجد الفرج الراوث - بياً حضا في حالة عدم وجود الفرع الوارث . - بيان فرضا في حالة عدم وجود الفرع الوارث . - بيانها غيره . 	3%	الزوج صاحب فرض مببی	۰
۱ ـ فرسندا اذا وجد الفرح الوارث ۲ ـ ــــــــــــــــــــــــــــــــــ	سبع	الزوجة	٦
 آ فرمنا والباقي ردا اذا لم برجد الترج من يرثه غورها ، أن أن رحم المراجع من يرثه غورها ، أن أن رحم المراجع ال	0-154-14-15		
 - الله فرصنا في حالة (السألة العديدية) وسورتها زوجة ويعان أو بحة المسألة العديدية) وسورتها زوجة الإسالة من ٢٤- ١٧ - السألة العديد وسورتها زوجة وإبران ، الروجة الربع فرصنا والام ثلث باقي اللاركة وإلاب إطالي من الاركة 	اللهائن ٤ ـ القتل العمد من الزيجة الزيجها . ۵ ـ ارتدادها عن الاسلام . ٦ - «الزياج العرفي .		
٧ اذا كانت مطاقة (رجميا) قرت من زرجها اذا ملت قبل الفهاه معتقها أما اذا كانت مطاقة (باللا) نعد في حكم الروجة وقرت اذا توافرت شروط كاللة : أو اذا كانت غيير رامنية بالمطالق . بب وقوع الطلاق في مرحن الموت . ج - أن تكون في فتوة الحدة من الطلاق .			

⁽۱) م ۱۰ آن ۱۹۶۳/۷۷ الفاس بالمواريث

⁽٢) الكلالة : هو وفاة رجل وليس له أولاد ولكن له أخوه بنص الآيات ١٧٦.١٢١ من سورة اللسام. ١٠٠٠

نموية	حالاته	ساعب قار در الرارث	مسلسل
أ فرصنا اذا كانت ولحدة ولم يكن معها عاصب . كا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ فرصنا اذا كن اثنان فأكفر ولم يكن معها معهون محسب (١) . ٦ ـ عصبة بالغير اذا كان معها ابن أو ابن ابن وان نزل مثال (لومات عن ابن وابن ابن فاليت اللمصف قرصنا ولابن الابن الباقي تعصبيا ، ولومات عن زوجة وينت ولبن فالزجة الـ ـ ـ ـ ـ والباقي يبزع بالتحسيب الذكر ضعف الأتنى باسة ٢ . ١	نىد	ألبنت الصبية	8-0
۱ - $\frac{1}{4}$ فرمند اذا کاتت واحدة ولم پوجد معها این صلیم و درجتها و $\frac{1}{4}$ و نفت ان فکتر اذا لم $\frac{1}{4}$ و نفت ان فکتر اذا لم یکن المورث بنت رلا این این فی درجتهن $\frac{1}{4}$ و فرمندا اذا کات واحدة مع البعت المطبیة ولم یکن معها محسب اتحلی مع فرض البنت المطبیة ($\frac{1}{4}$) تکملة للثلاین وهو فرض البنت : فإذا کان محهن این این فی درجتهن عصبهن فیأخذن ابن این فی درجتهن عصبهن فیأخذن الباقی بعد نصیب البنت الصلیبه (الذکر منعی منعی نصیب الأثلی	سبع حالات	بدت الابن	*

i	حالاته	صاحب القرمز الوارث	ميليل
 2 ـ (حجب حرمان) أنا وجد الفرع الراث المذكر أو بندان صليبتان وبندى الابن الاعلى منها فى الدرجة الا أذا وجد معهن ابن ابن من نفى درجتهن أو أقل فوصوهن 	-بنے	بئت آلابن	٨
 الوحيدة التي لها (وصية واجبة) من المحداب الفروض طبقاً قي الوصية رقم (٢/٩/١٠ في حالة حرمانها من العراث. ٢- ترث (بالاخ العبارك) إذا مات أب عن بندين ربدت ابن وابن ابن فيكون للبتين بيت الابن وابن البن فيكون للبتين بدت الابن وابن الابن) . ٧- تحرم ((بالاخ المشوم) أذا مائت وتركت (بالاخ المشوم) أذا مائت وتركت رولت ابن وابن ابن ورلا المئت وتركت رولت ابن وابن ابن وابن ابن الربا لورئت (السحم) تكملة رولا ابن الابن لورئت (السحم) تكملة للثلثين وعالت المسألة من ١٢ ~ ١٥ . 	حالة حرماتها	الرجودة من أسحاب لها وصية واجية في من الميرا	
1 - 1- فرمنا اذا لم يوجد معها محسب ٢ - ٢- فرمنا اذا كن أكثر من واحدة ولم	بىت	الاخت الشقيقة	٩
يرجد معهن مصعب . - (التصحيب بالتير) أنا كان معها أخ شقيق . - (التحميب ملاتير) أنا كان معها أخ شقيق . - (عصبية مع الغير) أنا كان معها بلت مليب ولم يكن معها (أخ شفيق) يصعبها الجمار الاخوات مع البنات . - عصبية . - تحجب (حجب حرمان) بالاصل (الاب) والفرع الوارث (الابن) وكذا بابن الابن وان نزل . - للله فرمنا في (العسالة الاكدرية) بدلا من . لوج ولم .	(کلالة) سورة النساه آيه (۱۷۲)		

نصييـــــــــــــــــــــــــــــــــــ	حالاته	صاحب الفريش الوارث	مسلسل
1 فرصا اذا كانت واصدة عند مدم وجودالبنت $\frac{1}{V}$	ست (آکاکل)	الأخت لاب لاب	١.
فتأخذالياقي . 1 فرصنا فنا رجد معها اللوع الراوث ذكر أو أتثى $\frac{1}{\sqrt{2}}$	£لاث	ולה	N

(١) لقوله تمالي (فأن لم يكن له وقد وورثه أبواه فلأمه الثاث) (النساه ١١) م ١٤ق ١٩٤٢/٧٧ الغامس بالمواويث .

نمبيـــة	حالاته	مناحب	مساسل
 ١ ل قرصنا للواحدة أو أكثر اذا تسارين في الرحة ولو كانت نات قوليتي (مثال ام الي أيي الميت ، أم أم أم الميت . ٢ - (حجب حرمان) بالام والجدة القريي ، وبالاب والجد الذي تدلى به . 	حالنسان	البدة المسحيحة كأم الام أو الاب ولم لم الام ، لم لم الاب وهى من لا ينخال فى نسبها الميت ذكر بين النين	14

بنسل 201 قواعد عامة في الميراث:

- ١ ـ أصحاب الغروض ٤ رجال ٨٠ نساء .
- ٢. الكلالة : هي حالة من يموت وليس له ولدا أو والد ويترك أخت شَعَيقة او لأم .
 - ٣ ـ ميراث الجهنين يرث لاختلاف السبب:
- أ <u>بالغرض والتحسيب</u> : كأبن العم المتزوج بنت عمه ، ابن العم الذى هو أخ المتوفى من أمه .
- ب الاحم والقرض : ابن عم الام وزوجها، بنت خال الزوج أما الجدة ذات القرابتين، فلا تستحق سوى نصيب واحد، لأن قرابتها لا تدخل ضمن أسباب الارث وهى الزوجية والعصبة والرحم ولعدم تعدد الصفة أو الاسم .
 - ٤ _ الابن يرث ضعف البنت والزوج ضعف الزوجة _
 - (ثلاثة) لا يحجبون مطلقاً (الابن والبنت الصابيه والاب).
- ٦- (ست لا يصببون (صبحب صرمان) (الابن والبنت والاب والأم والزوج والزوجة) (وخمسة يحجبون (حجب نقصان) الزوج والزوجة والام وينت الابن والاخت لأب ، فالاول والثانية مع وجود الاولاد يحجبون من النصف والديم الى الربع والثمن والثالثة والرابعة مع وجود البنت الصلبية يحجبون من النصف الى السدس والخامسة مع الاخت الشقيقة تحجب من النصف الى السدس.

- V. (اتنين) من أصحاب الغروض ينقص نصيبهما (العول) الزرجة من الـ $\frac{1}{\Lambda}$ الى المسألة المنبرية) و الأخت الشقيقة من الـ $\frac{1}{V}$ الى $\frac{1}{V}$ في (المسألة الاكدرية) .
 - ٨ ـ حجب حرمان : أ) الجد بالأب ،
 - ب) الأخ بالأب رالابن .
 - ج) الجدة بالأم والأب.
 - د) الاخت الشعيقة والاخت لأبكيبالأب والابن.
 - بنت الابن بالابن .
 - د) ابن الاخ بالأخ .
 - ٩ _ الأب والابن حاجب (حجب حرمان) للأخوه ، أما الأم والبنت فلا تحجيهم .
- ١٠ ـ الميراث (بالسوية) لأخوه وأخوات المتوفى لأم ، أما الاخوة لأب فالميراث بينهم (تعصبيا) للتكر (صنف) نصيب الانثى .
 - ١١ العاصب (لا يرث) اذا استغرق أصحاب الفروض فروضهم (عدا الابن) .
 - ١٢ ـ المول في ٣ هي (الـ ٣ ، ١٢ ، ٢٤)
 - ١٣ ـ عند (التعدد) براعي (الجهة) ويستثنى :
 - أ- الجد مع الاخوة والاخوات (لتساويهم) في درجة القرابة من الميث .
 - ب. الاخوة لام مع الام لانها تستحق (كل) التركة .

فيحرم كل من يدلى الى الهيت بواسطة مع وجود هذه الواسطة (كالجد مع الأب) وعند (اتحاد الجهة) يكون التقديم بقرب الدرجة) للمتوفى فيحجب (الابعد) فإن انحدث الجهة وتساوت الدرجة كان التقديم (بقوة القرابة) فيجب (الاضعف) فأن أتحدث فيالاشتراك

فلى الحالة الأولى يحجب الأب الجد (فالأب أقرب والجد أبعد) وفى الحالة الثانية : يحجب الأخ لأب ابن الاخ الشقيق (لأن الأخ أترب درجة) وفي الحالة الثالثة : يحجب الأخ الشقيق الأخ لأب (لأن الاخ الشقيق من

وقی العاله الثالثه . یخجب ۱۱ ح العدیق ۱۱ ح ۱۲ ر

- 18 ـ يستحق وصية واجبة من أصحاب القروض بنت الابن في حالة عدم ميرائها من العصيات ابن الابن المترفى في حياة الجد ومن ذرى الرحم بنت وابن البنت. بنسبة 20% : المسائل الشافة في الميراث (١)
- ۱. الاكدرية: وهى التى كدرت نصيب الأخت فأنقصته الى الـ $\frac{1}{1}$ بدلا من الـ $\frac{1}{1}$ ومعول من ($\frac{1}{1}$) وتعول من ($\frac{1}{1}$) وتعول من ($\frac{1}{1}$) ($\frac{1}{1}$)
- ٧- المنبرية: وسببها أن الامام على (كرم الله وجه) كان يعتلى المنبر يخطب فى المماين، فمألة أحدهم فى ترزيع تركة ميراثيه صورتها (زوجة وينتان وأب وأم) فرد من تره على الفور قائلا صار شنها و تسعا وأمل السألة ٤٤ وعالت الى٧٧ والانسبة ٣٠ من تره على الغرية قائلا صار شنها و تسعا وأمل السألة ٤٤ وعالت الى٧٧ والانسبة ٣٠ من الروحة 1 و البنتان ١٣٠٠ و الاب إ ١ والام إ ٢)
- ٣- العباهاة : وتعول من (٦ ٨) وصورتها (زوج ، وأم واخت لابوين أو لأب)
 ومعنى كلمة العباهاة : دعاء كل من الشخصين على الأخر (باللعة أن كان
 (كافب) ويكون للزوج الـ ____ وللأم الـ ___ وللأخت الـ ____)
- المشتركة (أو الحمارية أو الحجرية) وتعول من (٢٤-٢٤) وهي اشترك الاخرة
 لابرين أو الاشقاء مع الأخرة لأم في الثلث (بالسوية) بدلا من سقوطهم وهم
 عصبة
- م ـ أم الغروج أو أم الارامل أو التيناريه المسغرى $\frac{1}{2}$ وسميت بأم الغروج والارامل نظرا لأن جميع ورثتها (أناث) وتقول من (11-11) ومسورتها (جدتان +7 زرجات +3 اخرات لأم + 1 أخرات لابين أو لاب) _
 - ٦. الغراء : وتعول من (٦- ٩) وصورتها (زوج واختان لام وأختان شقيقتان أو لأب.
- ٧- المسألة (الخرقاء والعثاثة والعربعة) وصورتها (جد + أ م + اخت الابوين أو
 ٧ب فيكون للام السيال والمربعة)

⁽١) يلامظ أن أغلبها في العول .

- ٩- مربعة الجماعة: ووسورتها زوجة وجد وأخت (فيكرن الزوجة السلم وللجد السلم وللجد السلم والله على الباقي) .
- ١٠ للمزوانية برتقول من ٦- ٩ وصورتها زوج واختان لام واختان شقيقتان واختين لام واختين لام الله والشقيقان الم عنه والأختين لام الله والشقيقان الم عنه والأختين لام الله والله المروانية المؤوعها في زمن الخليفة مروان بن الحكم .
- ١١ الاخ العبارك : الذي لولاه لحجبت الاخت وسقط فرصها فهو يعصبها اذا كان
 في درجتها وصورته بنتين وبنت ابن وابن ابن وكان اذا وجود مع البنتان بنت
 ابن فقط (لا ترث) و إنما تستحق وصيه واجبة مقدارها (ثاث التركة)
- ۱۲ ـ الآخ المشتوم : هو الذي ادى وجوده الى حرمانه من الميراث وله صورتان : الأولى : زوج وأم واب وبنت وابن ابن وبنت ابن وتعسول من ۱۲ ۱۵ للزوج $\frac{1}{2}$
- الثانية : زوج واخت شقيقة وأخت لاب وتعول من ٦ ٧ للزوج بل وللاخت الشانية الديد وللاخت الاب الديد.
 - ١٣ ـ مسألة المعاياة : وصورتها زوجة اخ الزوجة، أخ شقيق للمتوفى)
 الحل الزوجة ... لـ ولاخوها الياقى ولا شئ لاخية الشقيق لحجبة بإبن ابنه .
- وللايضاح : أن أخاها هوابن زوجها الذي تزوج أم زوجة ابيه فيأتي منها بواد ثم يموت الرجل في حياة لبية ويترك ابنه وابوه ثم يموت الابن عن زوجتة وأخوها (الذي هوابن ابن زوجها) وأخيه
- ١٤ المسألة الشريحية (ام الفروخ) وصورتها زوج وأخنان شقيقتان أو لاب وأختان لام وأم (وسميت بذلك لأن القاصي شريح هو أول من قضى فيها)
- 1 المسألة العمرية أو الغراوين : وصورته أحد الزرجين مع الابوان (وسميت بذلك V الخليقة عمر بن الخطاب أول من قضى منها) للزوج $\frac{1}{V}$ والام لله الباقى وهو الد $\frac{1}{V}$ وللاب ما بقى ($\frac{1}{V}$ الباقى) ، والحالة الثانية) الزوجة ال $\frac{1}{2}$

والام ثلث الباقي (ألي) وللاب الباقي لي .

١٦ – المسألة المأمونية : وصورتها أبوان وبنتان فاذا كان المورث أمراة لا يرث الجد لأنه أبو أم .

النصفيتان (اليتيمتان) وصورتها زوج وأخت شقيقة أو لاب الزوج الـ لـ فرضا وللأخت الشقيقة الـ لـ (الباقى) فرضا وللأخت الشقيقة الـ لـ (الباقى) فرضا .

بنــــد ٤٥٣ : الارث من جهتين (المواد ٧ ، ١٤ ، ٣٧ من قانون الميرات) إ

قد يستحق الوارث نصيبين في التركة ، اذا كانا له جهت أرث مختلفين (كزوج هو ابن عم شفيق أو ابن عم لأم)

فأنه يرث فرضا باعتيارة زوجاً وبالتعصيب أو الرحم باعتياره من العصبات أو ذوى الرحم - مالم يكن معه من يحجية من العصبات المقدمة عليه أو من ذى الأرحام (مادة ٧٥ من قانون للعيراث).

أما انا تسددت جهة القرابة (ولم تأت بوصف) هو سبب موجب اللارث (كالجدة نات القرابتين) كأم ام الام وهي ام ابي الاب) فانها لا تستحق الا (نصيباً واحداً) فقط لأن السبب الذي اعتبره الشارع موجباً اميراثها واحد فهي ترث بصفتها جده ، لها فرض مقدر فقط اذ ليست من العصبات وأن كن أكثر من جده فنصيبهن السدس بقسم بالسوية بينهن بدون تمييز بين ذات قرابة أو قرابتين (م ١٤ من قانون الميراث).

وتقضى م ٣٧ ق ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث بـ

(بعدم اعتبار الارث من جهتين بالنسبة اذوى الارحام إلا عند أختلاف الحيز ، ولا إعتبار كذلك لميراث الجده من جهتين طبقام ١٤ من قانون الميراث سالف الأشارة .

بنسسد 201 : جسدول المواريث يد

هو جدول جامع لأحكام المواريث كلها في صفحة واحدة ونصيب كل وارث وعدد الورثة به (۲۰) لكل وارث (حالتان) بـ

الأولى: حالة انقرادة وحدة ، والثانية جالة وجوده مع غيره ، فاذا كان منفريا : كان له في الجدول (7 حكماً) ، وإذا كان موجوداً مع غيره قلة (87 حكماً) لأن عدد هذه الحالات = منتابعة حسابية حدها الأكير (7 والاصغر (1 فيكون ناتج مجموع هذه الحالات : 1

واذا أختلف نصيب الوارث يحجب حجب حرمان فهو (محروم دائماً) وإذا إختلف بحجب نقصان فنصيبة (الأقل) •

ولمعرفة نصيب كل وارث تصنع يدك على اسم الوارثين ونعيل بهما في الجدول على خط الاستواء .

ملجوظة عند التعصيب للذكر ضعف الانثى يحسب للذكر نصيبان والأنثى 1 ، مثال مات عن ٣ نكور و٢ اناث وترك عقار ٢٤ ط فتتقسم اصل التركة على ٨ - ٢٠٤ = ٣ ليعلى مقدار السهم الواحد .

 $T = Y \times T = 1 \times T$ والمعسرة نصيب الأنثى يضرب السهم في عدد اسهمه $T \times T = 1 \times T = 1$

ملحوظة : الميراث (بالسويه) لأخره واخوات المتوفى لأم ، يمكس الاخرة للأب فالميراث بينهم (تحصييا) (للذكر ضحف نصيب الأنثى) .

حساب الأرث بالطريقة الحديثة

مشال للعبول:

يلاحظ أنه أنه عند نوزيع التركة الديرائية ركان القدر المرزع المنطف عن المررث أقل من الواحد الصحيح أو بكسور ، إنباع الحساب بالكسر الإعتيادى وليس بالكسر المشرى الذي هو تقريبي لا يعطى نصيب الوارث بديّة مما يترتب عيه صياع الحقوق .

ويجب إتباع القواعد الأنية في حالة منرب وقسمة وجمع وطرح الكمور الإعتبائية : (أ) في حالة القسمة : تحول علامة القسمة الى علامة ×مع قلب مقام ويسط الكمر اللداني وثبات بسط ومقام الكسر الأول ويصرب الدسط في بعضه والمقار في بعضه (ترحيد

اللـاني وتبـات بسط ومـهام الخسر الا ول ويصفـرب البـسط في بمـضه والمقام في بـعـضـه (توحــ المقامات) فإن لم يقبل ناتج البسط الإختصار مع ناتج المقام ، يضم البسط على مقامة .

(ب) أم حالة الضرب : يصرب البسط في بعضة والمقام في بعضة (توحيد المقامات) ويختصر ناتج البسط مع ناتج المقام .

(ج) في حالة الجمع : إذ لم يوجد قاسم مشترك أصغر بقبل القسمة على المقامين يعترب المقامين في بعض والناتج يقسم على كل مقام (ترحيد المقامات) وناتج القسمة يعترب في بسطة ويجمع البسطين ، فإذا لم يقبل الناتج الإختصار مع المقام يقسم عليه ليسلى عدد صحيح وكسر بسط أمّل من المقام .

(د) في حالة الطرح: إذا لم يوجد قاسم مشترك أسخر يقبل القسمة على المقامين يصدرب المقام في بعضه والذاتج يقسم على كل مقام (توحيد المقامات) ويصنرب الدانج منه في بسطة ويطرح البسط الثاني من الأول فإذائم يقبل ناتجة الإختصار مم المقام يبقى كما هو.

(A) لرفع الكسر: يصرب المقام في العدد الصحيح والناتج يجمع على بسطة .

ويلاً حظ أنّه عند تحويل من قراريط الى أسهم يصرب في ٢٤ أما عند التحويل من أسهم الى قراريط نقسم الأسهم على ٢٤ .

بنسد 200 : العصبات :

(م ١٦ - ٢٢ ق ٧٧ لسنة ١٩٤٣)

تعريف: المراد بهم أولاد الظهور مثل الابن وابن الابن والاب والاخ الشقيق وابن الاخ الشقيق .

نرعان:

١ ـ نسبية .

٢ ـ سببية (مولى العناقة) -

العصبة انسبية على ٣ أصناف :

١ ـ بنفسة : وهي مرتبة على النحو التالي

(أ) بنسوه (ب) أبوه

(ج) أخره (د) عسرمه

ويلاحظ بالنسبة لبنوه أن العصيات تشمل الابن وابن الابن مهما نزل .

۲- بغیره : هی (کل انثی) عصبت (بأخ) ویکون توزیع الترکة بینهم
 میراثا (للذکر ضعف نصیب الانثی) و شترط لکی ترث (أن تکون صاحبه فرض).

 ٣ ـ مع الغير وهي (كل انثى) عصبت (بأنثى) كالأخت مع البنت تكملة للثلثين (أجطوا الإخوات مع البنات عصبه) .

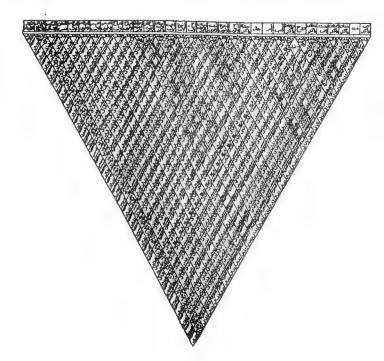
ويلاحظ أن العصبه مؤخره في الميراث بعد اصحاب الفروض باستثناء (الابن الصلبي).

والعاصب النسبى : هو كل عساصب نكسر ينسب الى الميت بدون واسطة (كالابن) أو بواسطة الذكر (كالابن) أو بواسطة الذكر والأنثى معا (كالأخ الشقيق) .

التقديم في العصبات بالتفس:

بالجهة قان اتحدث ، فأقرب بهم درجة ، فأن اتحدث فأقراهم قرابة. فأن أتحدث الدرجة والجهة والقوة. كأن الميراث بالتساوى بينهم .

جدول المبيراث



طريقة استعال الجدول

إذاكان الوارث واحدًا تنصيبه تمشأ بسمه - واذاكان ها هناك وازّان فنصيها فدانتما بسميها - واذاكان ها ك اكثرس هذا أخذفسيب الأول مع الثان ثم مع المثالث و وهكذا - وإذا إختلف نصيب الوارث بجب مران نهو محرد ما كاكمًا واذا انتهائ بجب نقصان تنصيبها لذيل - ويستعان في كاذلك بقواعدا لمين وجه ولذا محاب الغروض

ترتيب العصبة بالنفس في الميراث كالآتي بد

الالان

٢ اين الابن وأن تزل

٣٠الأس

٤ - الجد الصحيح وأن علا عندالبي حنيفه بخلاف (الجمهور) .

٥. الاخ الشقيق

٦ ـ الاخ لاب

٧ ـ ابن الأخ الشقيق وإن نزل

٨ ـ ابن الاخ من الاب وأن نزل

٩ ـ العم الشقيق

١٠ - العم لاب

١١ ـ ابن المر الشقيق

۱۲ ابن العم لاب

١٣ ـ عم الاب الشقيق

١٤ ـ عم الاب لأب

١٥ ـ ابن عم الاب الشقيق

١٦ ـ ابن عم الاب لأب

١٧ ـ عم الجد الشفيق

١٨ ـ عم الجد لأب

١٩ ـ ابن عم لجد الشقيق

٢٠ ـ ابن عم الجد لاب

بنسسل 201 : فوى الأرحام شـ (م 201 - 74 ق ۷۷ لسنة 1987)

تعريف : المراد بالرحم الورثة عن طريق الأم (كالاخوة والأخوات لام)

اذا لم يوجد أحد من ذوى الفروض أو من العصبات النسبية كانت التركة أو الباقى منها (لذوى الأرحام) المؤخرين فى الميراث بمد (الرد) على اصحاب الفروض - ولا يدخل فيهم الزوجين طبقا م ٤ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث فى مصر .

وميراث دوى الارحام (نادر الوقوع عملا) لأنه لا يحدث الا اذا تو**قى ال**ميت ولم يترك اولاد _، ذكور أو اناث) يرثوة .

ومثال ذوى الارحام: بنت وابن البنت ، العمه والخالة والغال وابن الاخت وبنت الاخ الشقيق وأب الأم وبنت العم ويلاحظ أن بنت وأبن البنت يستحقان الى جانب العبراث بذى الرحم ، (وصية واجبة).

وهؤلاء يرثون في حالة عدم وجود صاحب فرض أو عاصب نمبي ، وأولوا الارحام بعضهم أولى ببعض) (الانفال ٧٠) واذا وجد أحد الزوجين فأنهم يربُون ياقى التركة بعد أن يرث أحد الزوجين فرضه .

رتكون القسمة بين نوى الرحم فى حالة كرن الورثة (نكور واناث) كالقسمة الميراثية (للنكر صحف نصيب الأنثى) طبقا م ٢٨ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواويث ويلاحظ أن هناك ٢ من نوى الرحم يرثون دون اخواتهم وهم العم وابن العم وابن الأخ.

مما سبق يتبين أن ذوى الرحم يربث في حالتين :

(١) اذا لم يوجد ذي فرض ولا عاصب نسبي .

(٢) اذا رجد أحد الزوجين فقط.

وتوريثهم مقدم على الرد على أحد الزوجين وعلى ارث مولى العناقة (العصبية السببية) وذلك رعاية لصلة الرحم التي تعد من أهم دعائم الاسلام ومبادئة .

والقاعدة : أنهم اذا تساووا في الجهة والدرجة وقوة القرابة قسمت النركة بينهم (قسمة ميراث) الذكر ضعف نصيب الانثى واو كانوا من جهة الام ، فإن (أختلفت) جهة القرابة يرث (بالجهتين) وأن (أتحا) يرث (بجهة واحدة) . مصال (١): توفي عن عم وعمه أو ترفي عن ابن عم وبنت عم أشقاء

الحل الميراث كله للعم ولا شئ للعمه وفي الحالة الثانيه الميراث كله لابن العم ولا شئ لابنه العم:

منسال (٢) توفي عن بنت وخال:

الحل البنت النصف فرضا (والبلقى ربا) ولا شئ الخال لأنه من ذوى الرحم ولا يرث فى حالة وجود صاحب فرض من غير لُحد الزوجين ، وذوى لرحم مؤخرون فى الميراث بحد الرد على ذوى الفروض .

(٣) توفي عن زوجة وخال

الحل : الزوجة الـ بي قرضا وللخال الباقي

(٤) توفي عن بنت ابن بنت وابن بنت بنت

الحسل للأولى السيب والثاني بيب

(٥) توفي عن بنت عم وابن خاله

الحل لبنت العم في حيز الأب ولابن الخاله في قرابة الأم

(٦) توفي عن بنت عم لاب وبنت خال

الحال : ترث بنت الم فقط لادلائها بعاصب

(V) توفى عن بنت خاله وبان بنت خال

الحل الميراث للأولى لأنها أقرب ولا شيّ للثاني .

(٨) توفي عن زوجة وبنت بنت وبنت أخ شقيق .

(٩) توفت عن أولاد أخت وبنت عم

الحل : الأولاد الأخت كل السيـراث بالمسوية بينهم ولا شئ لبنت العم الأن الاولاد من الصنف الثالث من فوكي الرحم بينما بنت العم من الصنف الرابع .

(١٠) توفت عن بنت الأخ وابن الاخ .

العــل : الميراث كله لأبن الأخ ولاشئ لابنهُ الأخ . أصناف ذوى الرحم (أربعة) وهي (مرتبة)

الأولى : وهم أولاد البنات وأن نزلوا وأولاد بنات الأبن وأن نزلوا .

الثانية : الجد والجدة غير الصحيحة .

والثالثة : أولاد الأخوات الشقيقات وأن نزلوا وبنات الأخود الأشقاء وأن نزلوا ويتات أبناء الأخرة الأشقاء وأن نزلوا وأولاد الأخوة والأخوات لام وأن نزلوا .

الرابعة : أبر الأب أو أبر الأم .أم الأب أوأم الأم .

ويلاحظ أن الصنف السابق يحجب الصنف اللاحق الذي يليه مرتبة . طوائف الصنف ؛ وابع (السنة) وهي (مرتبة)

- (١) اعماام الميت وعماته وأخواله وخالاته
- (٢) أولاد الطائفة الأؤلى وان نزلوا (ويدات اعمام الديت الاشقاء أو لأب)
 وينات ابنائهم وأن نزلوا واولاد من ذكروا وان نزلوا .
- (٣) اعمام ابن المديت لأم رعماته وأخواله وخالاته وفرنينهم من جهة الاب واعمام ام
 المديت وعماتها واخوالها وخالاتها وقوايتهم من جهم الام
- (٤) أولاد من ذكروا من الطائفة السابقة وأن نزلوا وبنات اعمام أبى العيث الاشقاء أو لاب وبنات ابنائهم وأن نزلوا وأولاد هؤلاء جميعا وأن نزلو
- (a) اعمام ابى ابى المبت لام وعمانه وأخواله وخالاته واعمام أم أبى المبتث وعمانها واخرالها وخالاتها وقرابة هؤلاء من جهة الاب واعمام ابى لمبت وعمانه واخواله وحالاته واعمام أم أم المبت وعمانها وأخوالها وخالاتها وقرابة هؤلاء من جهة الأم
- (٢) أولاد من ذكروا في الطائفة السابقة وأن نزلو وبنات اعمام ابي ابي الميت الاشقاء أو لاب وبنات ابنائهم وأن نزلوا وأولاد من ذكرس وأن نزلوا.
 - مثال : مات عن زرجة واخت شقيقة وبنت أخ ؟

والحل الزوجة للـ __ وللاخت الشقيقة الـ إلى فرصنا والباقى ردا ولاشئ لبنت الاع لأنها من الصنف الثالثُ من ذوى الرحد المؤخرين في الميزاث ولأنها لانرث في حالة وجود اصحاب الفروض النسبية من غير الزوجين.

وتنص م ٥٠ق / ١٩٤٣ الخاص بالمواريث أنه بالنسبة للطائفة الاولى من طولف الصنف الرابع أنه انا انفرد فريق الأب (أعمام الهيت لام وعمانه) أؤ فريق الام (وهم اخوال وخالات الهيت) قدم اقواهم قرابة ، فمن كان لابوين فهو أولى الام (وهم اخوال وخالات الهيت) قدم اقواهم قرابة ، فمن كان لابوين فهو أولى ممن كان لاب ومن كان لاب فهو الولى ممن كان لام فأن تماروا في القرابة اشتركوا في الأرث ، وعند اجتماع الغريقين يكون الثلثان الترابة الأب والثلث لقرابة الام وتتص م ٣٦ أنه بالنسبة للطائفة الثانية من طوائف الصنف الرابع بقدم الاقرب درجة على الابعد ولو من غير حيزه ، فاذا استوو واتعد (الحيز) يقدم الاقري قرابة فأن اختلفوا قدم ولد العاصب على ولد ذي الرحم وعند اختلاف الحيز يكون الثلثان لقرابة الاب والثلث لقرابة الام ، ولا بعد بتعدد جهات القرابة الا في حالة اختلاف الحيز طبق م والثلاث نوى الرحم طبقا لنص م ٣٠ ق ١٩٤٣/٧٧ ويكون الذكر شعف نصيب الأنثى في ارث ذوى الرحم طبقا لنص

بنسد ٤٥٨ : العسسول :

م ١٥ ق ١٩٤٣/٧٧ :

(اذا زلات انصباء أصحاب الفروض على التركة قسمت بينهم بنسبة انصبائهم في الإرث) .

والعول في اللغة : معناه الجور بمعنى الظلم ، والغلبه بمعنى النصر ، والرفع.

وقى الشريعة : زيادة سهام أصحاب الفروض عن أصل المسألة مما يؤدى إلى نقص فروض جميع الورثة (بنسبة واحدة) هى نسبة نصيبهم فى الميراث (أى قصمة غرماء)

وأصل المسألة ٧ ولا يعول منها سوى ٣ أرقام هي ٢ ، ١٢ ، ٢٤ .

أولاً : السَّلة وتعول الى ٧ . ٨ . ٩ . ١٠

الستة تعول الى (٧) في ٤ مسائل هي :

۱ - اذا أجنمع $\frac{1}{V}$ ، $\frac{V}{V}$ ، مثاله كما في زوج ، اختين فالفرض $\frac{1}{V}$ ، $\frac{V}{V}$ والأصل V ويعول الى V + V = V

اً ٢ – اذا اجتمع ﴿ : ﴿ وَإِنْ اللَّهِ مِنْ اللَّهِ مَا اللَّهِ مَا الْغَتَ شَقَيْقَةَ وَأَخَتَ لاب ، أُخَرِ بن لام .

فالغروض $\frac{1}{r}$ ، $\frac{1}{r}$ ، $\frac{1}{r}$ ، $\frac{1}{r}$ والإصل T تعول الى T + T + T + T

والأصل 1 تعيل الي ٣ ÷ ٢ ÷ ٢ = ٧

٤ - اذا أجنمع ٢ - ١ - ١ - ١ - ٠ - ٠ ومثال ام ، اختين شقيقتين ، اخنين لام

فالفروض ﴿ * ، ﴿ * ، ﴿ * . . ﴿

V = T + 2 + 1 الأصل V = T + 2 + 3

وتعول الستة الى (٨) في ٣ مسائل

ا ـ اذا اجتمع $\frac{1}{\sqrt{}} = \frac{1}{\sqrt{}} = \frac{1}{\sqrt{}} = \frac{1}{\sqrt{}}$ ومثال زوج وأخبت لأب وأم، والفروض $\frac{1}{\sqrt{}} + \frac{1}{\sqrt{}} + \frac{1}{\sqrt{}}$

A = Y + Y + Y = 1

وأصل المسألة ٦ تعول الي ٢ + ٤ + ١ = ٨

 $\gamma + |\vec{k}|$ اجتمع $\frac{1}{\gamma} + \frac{1}{\gamma} + \frac{1}{\gamma} + \frac{1}{\gamma} + \frac{1}{\gamma}$ ومثال زرج رأخت شفيفة رخت لاب واخت لأد

رأصل المسألة ٦ وتعول الى ٣ + ٣ + ١ + ١ = ٨

وتعول السنة الي (٩) في ٣ مسائل

ا - الذا اجتمع بن من بن من بن من بن من بن من بن ومثال زوج ، أخت شفيقة وأخت لاب واخت لأم وام .

 $\frac{1}{2}$ والاصل 1 و بعول 2 + 3 + 1 + 1 = 1

٢ - اذا اجتمع الله على على الله عل

٣ ـ اذا اجتمع زوج واختين لاب وأخوين لام

فالغروض ب الم

فاصل المسألة ٦ عالات الي ٢ + ٤ + ٢ = ٩

والسنة تعول الى (١٠) في مسألتين .

۱ - اذا اجتمع زوج - وأخت شقيقة وأخوين لام وأم وأخت لاب فالفروض لي - الله - اله

فأصل المسألة سنه عالت الي ٢ + ٢ + ٢ + ١ + ١ - ١٠

٢ ـ المسألة الشريحية (١) ومثالها زوج واختين الام واختين شقيقتين وام فالغروض ______ ____

فأصل المسألة ٦ عالت الي ٢ + ٢ + ٤ + ١ = ١٠

ثانيساً: الـ ١٢ تعول الي ١٣ ، ١٥ ، ١٧

والـ ١٢ تعول إلى ١٣ في مسألتين

١ - اذا اجتمع بنت وزوج وبنت ابن واب

فالغرض الم الم الم الم

وأصل المسألة ١٢ عالت الي ٦ + ٢ + ٢ + ٢ = ١٣

٢ ــ اذا أجتمع اختين شقيقتين وزوجة وأم

فالفروض بي السلط الله ١٧ عالت الله ١٧ عالت الله ١٣ + ٢ + ٢ - ١٢ واصل المسألة ١٧ عالت الله ٨ + ٢ + ٢ - ١٢ وال ١٢ عمول الله ١٥ في حالة واحدة مثالها لخنين شقين وزوجة وأم وأخت لام

⁽۱) نمبة الى القامنى شريح

قالغروض $\frac{Y}{T}$ وأصل الممثل ۲۲ + ۲۲ = ۱۵ الت التي ۸ + ۲ + ۲ + ۲ = ۱۵

والـ ١٢ تعول الى ١٧ فى حالة واحدة مثالها ٨ اخوات شقيقات واربع الحوات لأم وثلاث زوجات وجدتين فالقروض ٢٠ - ٢٠ - ١٠ - ١٠ - ١٠ وثلاث الإصل ١٢ تعول الى ٨ + ٤ + ٣ + ٢ = ١٧

ثالنسا ": الـ ٢٤ وتقول الى ٧٧ وهى المعروفة بللسألة المنبرية ومثالها أب وأم وزوجة وبتنين والفروض للم المسلم المسلم

وأصل المسألة ٢٤ عالت الى ٤ + ٤ + ٣ + ١٦ = ٢٧ وأصلها التاريخي أن الأمام على رضى الله عنه كان يعتلى المنبر بالكوفة يخطب بعد الصلاة ومنألة أحد العامة المسألة المثار البها فقال الامام على للزوجة الساسط فرد السائل أليس الزوجة السيس قرد السائل أليس الزوجة السيس قرد السائل المسافقة عليه الأمام بسرعة البديهة صار ثمنها تسعاً وواصل بعدها خطيته .

ولنفرض مثلا أن مقدار التركة له ٢٠٠٠ جنيه .

وأن اصل المسألة مثلا ٦ وعال الى ١٠ فيكون أصل المسألة ١٠ تنسب الى

ويضرب مقدر السهم × عدد سهام كل وارث ليعطى نصيبه في التركة .

بنسلة 603 النسرد (م ۳۰ ق ۱۹۴۲/۷۷)

تعريفة : هو عدم استغراق أصحاب الغروض التركة ويكون مجموع القروض أقل من (الرحد الصحيح)

ولايرجد (عاصب) برث الباقى فيرد على أصحاب الفروض بنسبة قروضهم. أو هو صاحب فرض أخذ فرصة ويقى فائض لا يرجد عاصب أو ذى رحم برثه .

ومثاله : أن يترك زوجة فقط ولا يوجد من يرثه غيرها .

الحسل : الزوجة السايد فرصنا والياقي ردا

شروطة :

1 - عدم استغراق اصحاب الفروض للتركة بأنصبتهم:

٢ ـ الايوجد بين الورثة من يرث التعصيب (كالأب والجد)

٣ ـ أنه قاصر على (أصحاب الفروض فقط) ويكون بنسبة سهام كل صاحب فرض

 ٤ - لا يرد على أحد الزرجان إلا في احوال عدم وجود أصحاب الفررض والعصبات وذوى الأرحام

مشال للرد مات عن ام واحت شقيقة واخت لام وترك الف جنيه

أي أقل من الواحد الصحيح ، ١ + ٢ + ١ = ٥

مقدار التركة ليعطى مقدار السهم من التركة فرضا وردا = ٢٠٠٠ جنيه

نصيب الام فرضتا وردا = ۲۰۰ × ۲۰۰ × ۲۰۰

نمسب الأخت الشقيقة فرمنيا وريا = ٣× ٢٠٠ = ٣٠٠

نصيب الأخت لام فرضا وردا = ٢٠٠ × ١ = ٢٠٠

۱۰۰۰ حتیه

بنسله ٤٦٠ : تعريفات يند

الكلالة هى أن يموت الشخصى وليس وله ولد أو والد ويكن له أخت شقيقة أو أم .

المناسخة : هى أن يمون ورثة بعد ورثة ، والتركة كم هى دون تقسيم ، فتبطل أو تزول قسمة الورثة الأولى ، ويحل محلها القسمة الثانية ، التى تكون (نهائية)حيث ينتقل بها تصيب المتوفى الثانى الى (ورثته هو) .

بنسد ٤٦١ : تصحيح أصل المالة

التصديح : هو أن يكون أصل المسألة لا يقبل القسمة على سهام الوريثة (بعدد صديح) وإنما (بوجود كسر) فيضرب أصل المسألة في اصغر عدد (٢مثلا) يكون حاصل ونتيجة الضرب فيه – عدد قابل القسمة بدون كسر يجعل نصيب كل وارث صديح بدون كسر ـ وهولا يكون الا في (المسألة المادلة) .

وأصل المسألة هو نصيب كل صاحب فرض (- بالسهم أو الفرض)

ويدل عليه كَسر اعتيادى بسطة (واحد أو اثنين) ومقامه ٢ أو ٣ أو ٤ أو ٦ أو ٨ الذى فيه مخرج التركة .

فيكون أصل المسألة هو المقام وليس البسط وهم مقام الكسر الدال عليه:

وأصول العسائل ٧ هي ٢ ، ٣، ٤ ، ٦ ، ٨ ، ١٢ ، ٢٤

- (١) علالـة.
- (Y) ناقصة .
 - (٣) عائلة .

وأصل المسألة : لا يصل اذا كان المستحق التركة (فردواحد) فالتصيم هذا مستبعد لأنه يفترض وجود شخصان على الأقل ، ولان الفرد الوارث الوحيد هذا يأخذ كل التركة بدون تقسيم العدم وجود أحد معه يقاسمة .

فأصل كل مسألة فرض هو (مقام) الكسر الدلل عليه (أن تماثل) فأن كان

أحدهما (مضاعف) ويقبل القسمة على الأصغر (بدرن باقه) كان هر (أصل المسألة) فأن لم يقبل القسم ة يختار (أصل يقبل القسمة على كسررها (بدون باق) مثل ٢١ ، ٢٤ الذي يكون اصل المسألة والقاسم المشترك . فاذا ما ضرب أصل المسألة في الكسر الدال على الغرض يكون ناتج القسمة هر (السهم الذي يستحقة (صاحب المقرض) ويجمع سهام أصحاب الفروض وطرحها من أصل المسألة يمكن معرفة سهام العاصب أن بقيت له سهام.

ويقسمة التركة على مجموع سهام الوارثين يعطى قيمة الجزء (السهم ويضرية في سهام كل وارث يعطى نصيب ذلك الوارث في التركة . ويلاحظ :

أن اصل المسألة في (المسألة العادلة) لا يقبل القسمة على الباقى تعصبيا بعد نصيب أصحاب الفررض ونصرب × (أقل عدد) يقبل القسمة بدون كسر أما في (المسألة العائلة) فأن قسمة أصل العسألة على نصيب كل فرض وجمعه يعطى (ناتج اكبر) من الاصل الاول وبالنصحيح يصرب × أصغر عدد يجعل ناتج الصرب يعطى - رقم يقبل القسمة على جميع الأنصية .

بنسك ٢٢٤ كيفية تقسيم التركة وتوزيع الانصبة على الورثه بد

نقسم التركة في حالة (تعدد الورثة) ويتبع الخطوات الآنية:

١ ـ معرفة المستحقين الميراث وغير المستحقين (سواء كانوا محرومين أم محجوبين)

٢ ـ تحديد فرض اصحاب الفروض في حالة وجودهم .

٣ ـ ثم يبين (أصل العمالة) وهو العد الذي يمكن أخذ سهام الورثة منه (دون كمن).

٤ معرفة سهام كل وارث ـ فاذا ما كان صاحب قرض ضرينا أصل المسألة في الكسر
 الدال على قرضه .

وأما ذا كان الوارث من (العصبات) فان عدد سهامه هوالداقى بعد أخذ أصحاب القروض فروضهم ، فاذا كان واحد استقل بالباقى واذا كان (أكثر من واحد) فان الباقى يقسم عليهم .

٥ ـ تقسم النركة على (أصل المسألة) اذا كانت (عادلة) رعلى (عولها) اذا كانت
 عائله وعلى مجموع السهام اذا كانت (قاصره) (في الرد) والنائج هر مقدار السهم
 الواحد من التركة .

 د تصرب مقدار السهم × عدد سهام كل وارث فيكون الناتج هو مقدار نصيب كل وارث.

بنسمة ٤٩٧ مكرر متى يتعلق حق الورثه بتركة مورثهم ؟

والهواب هو (۱) بوقاته (۲) بمرضة مرض الموت

بنسسه ٤٦٣ قانواع مسائل الميراث على ما تقدم ثلاثة :

١ . عادلة وهي التي تتساوى فيها اتصبة الورثة مع التركة تماماً .

٢ . عائلة وهي التي تزيد فيها انصبة الورثة على التركة .

٣ ـ قاصرة وهي ما يتبقى من التركة بعد توزيع انصبة أصحاب الغروض بشروم

بنسلد ٤٦٣ مكرر بنت العمم ومني تستحق في الميراث ؟

بنت العم من ذوى الارحام المؤخرين فى الميراث وترتيبهم الرابع بعد الرب على ذوى الغروض النسبيه م ٤ق/٧٧ المخاص بالمواريث من غيرالزوجين وبنت العم من الطائفة الثانية من الصنف الرابع الأخير فى مرتبه الأصاف لذوى الأرحام ويلاحظ أن الأمر بختاف فى درجة القرابة وفقاً م ٣٥ مدنى فهى فى الدرجة الرابعة ولا يجوز الآخذ بالشفعة فى بيع عقار صادر منها لابن عمها وفقاً م ١٩٣/ب مسى.

وقد تعددت حالات ولقعية حول ميراث بنت العم وهل ترث من عدمة ؟ نفكرها فيما يلي :

١ - الحالة الأولى: اذا مات عن ولدى عم شقيق أحدهما ذكر والآخر انثى فما موقف الشريعة الاسلامية من أرثها ؟

الجواب: التركة كلها لابن المم (١) لانه من المصبات ولاشئ لابنة العم لانها من ذوى الأرحام المؤخرين في الميراث فذوى العصبة النسبية تركيبهم في الميراث (الثاني) وذوى الأرحام ترتيبهم الرابع في فانون الميراث المصرى رقم 1927/۷۷ (م٤ منه) وذلك بالرغم من كرنهم أخوة أشقاء

و وقده الحاقة تشابة حال من ترفي ونرك (عم وعمه شقيقين) فالتركة كلها للعم ألاته عصبة ولا شئ
 اللسمة ألاتها من ذوى الأرحام المؤخرين في التركة .

٢ ... الحالة العالية : مانت عن اولاد أخت وينت عم قما الحل ؟

الجواب : لأولاد الاخت كل الميراث بالموية بينهم ولاشئ لبنت العم لأن أولا الأخت من الصنف الثالث من ذوى الأرحام وبنت العم من الطائفة الثانية من الصنف الرئيم من ذوى الرحم .

٣ ـ الحالة العالفة : مات عن بنت عم وبنت ابن خال ما الحل ؟
 الجواب : التركة كلها لبنت المر لأنها أقر ب درجة .

عمه شقيقة ما الحل ؟
 الحل عمه شقيقة ما الحل ؟

الجواب : التركة كلها لبنت العم لأنها تدلى بعاصب وهر العم و دون بنت العمه لأنها تدلى بذي رحم .

الحالة الحامسة : مات عن بنت عم شغيق وبنت عم لأب ما الحل ؟ الجواب : التركة لبنت العم الشقيق لانها اقوى قرابة .

الحالة السادسة : مات عن بنت عم شقيق وابن خال شقيق ما الحل ؟
الجواب : نبنت العم الثلثان ولابن الخال الثلث ،

الحالة السابعة : مات عن بنتي عمه لأم وابني خال شقيق ما الحل ؟

الجواب: لينتى للعمه الثلثان يقسم بينهم بالسوية ولابنى الخال الثلث يقسم
 بينهما بالسوية .

الحالة العاملة : مأت عن بنت عمه شقيقه وأبن عمه لاب وبنت خاله لاب وابن خال لام ما الحل ؟

الجواب : لبنت العم الشقيقة الثلثان لأنها أقرى قرابة من ابن العمة لاب ، ولينت الخالة لاب الثلث لانها أقرى قرابة من ابن الخال لام

الحالة العاسمة: توفي عن بنت عم شقيق وبنت عم لاب ما المل ؟

الجواب : التركة كلها لبنت العم الشقيق لقرب القرابة ولاشئ للأخرى ؟

الحالة العاشرة : توفي عن بنت عمه وابن خال وبنت خال ما الحل ؟

الجواب لبنت المع ثاثى التركة ، والثاث الباقى يقسم للذكر ضعف الأنثى بالنسبة لابن وبنت الخال . الحالة الحادية عشر : مات عن بنت خال لأب ، وبنت عم لأم ما العال ؟

الجواب : لينت المم لأم (الثلثان) تقرة القرابة رلينت الخال لأب الثلث البلقى. الحالة الثانية حشر : ترفى عن ابن عمه شقيقة وبنت عم لأم وينت خالة شقيقة، وابن خال لام ما الحل ؟

الجواب : لابن الممه الشقيقة ثلثى التركة لقوة القرابة والثلاث الباقى لبنت المنالة الشقيقة لقوة قرابتها .

اخالة العالمة عشر: مت عن بنت عم لأب وبنت خال ما المل ؟

الجواب: التركة كلها لبنت العم لأب لإدلائها بعاصب.

الحالة الرابعة عشر: مات عن بنت عمه وابن خاله ما العل ؟

الجواب : لينت العمه الثلثان والثلث الياقي لابن للخالة .

الحالة المحامسة عشر: مات عن ابن عمه شقيقه وبنت عم لاب وبنت خاله شقيقة وابن خال لاب وابن خال لأم ما الحل ؟

 الجواب لبنت العم لاب الثلثان لادلائها بعاصب والثلث البائي لبنت الضائة الشقيقة لقوة قرابتها

الحالة السادسة عشر: من مات عن ابن عمه شقيقة هو أبن خال شقيق وعن بنت خال شقيق مال الحل ؟ (١).

الحسواب : لابن العمة الشقيقة الثلثان لقراب الاب ويشترك مع بنت الخال الشقيق في الثلث الباقي باعتباره من قرابة الأم للذكر صحف الانثى (فهر يرث من الجهنين لاختلاف جهة القرابة)

 ⁽¹⁾ يكن هذا في حالة زراج شخصان كل من لُغت الآخر ، فيكون واد كل مدهما بالنسبة أواد الأخر أين
 عمه وإين خال في نفى الرقت .

بنسط \$42 : ألرته ي

رينه : ترجية (قتلة) اذا لم يرجع (بعد) (مهلة) (٣ أيام) تأتب لقوله عليه السلام (من بدل دينه فاقتاره) حكمة بالنسة للمياث :

أنه اذا مات بعد ربته : ما ملكة (قبل ربته) يقسم بين ورثته المسلمين ، وما ملكه (بعد ربته) يعد (فينه) (أي غنائم بدون حرب) ويؤول لبيت المال (الخزانه العامة ـ أو بنك ناصر الأجتماعي) .

وبالردة : تعد زوجته (مطلقة رجعیا) من پرم ردنه لأنه فار بردنه وقد أصدر محكمة استثناف القاهرة دائرة ١١٤ في الاستثناف المقید برقم ١١١/٢٨٧ ق القاهرة جلسة ١٩١٠/٦/١٤ حكماً (بالتفریق بین المرتد وزوجته) بناء على دعوى حسبه من باب الأمر بالمعروف والنهى عن المنكر ويترتب على التفريق أن الزوجة لا

تعود لزوجها الابعد النوبة وأشهار اسلامة وبمهر وعقد جديدين (لأنه طلاق بائن) طبقاً لأرجع الاقوال في مذهب ابو حنيفه النعمان م ٢٨٠ق ١٩١١/٧٨ الخاص بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

أما بالنسبة للمرتدة:

لا فرق بين ما ملكته قبل أو بعد ربتها ـ ففى كاننا الحالتين يؤول اورثتها المسلمين ـ لأنه بردتها لا تزول عصمتها فى نفسها ولا تقتل ، بل يطلب منها العودة للاسلام وتحبس حتى نتوب وتسلم أو تموت ولاتقتل لنهى الرسول على عن قتل النساء.

ولا يرثها زوجها لانها بردتها بانت منه ، ولا تعد فاره من ارث زوجها منها ، لان ربتها كانت في حال صحتها .

ولا يرث المرتد من غيره (سواء كان ذلك الغير مسلم أو غير مسلم) ولو كان من أهل الدين الذي انتقل اليه . فعدم ميراثه من العسلم لاختلاف الدين وقد خرج العرقد من دين الاسلام . وأما عدم ميراثه من غير السلم : قلعم اعتراف الاسلام بذلك ولايتره على البقاء فيه ـ فضلا عن أنه في حكم العيت لانها خيانه تستوجب القتل .

كما أن ملكيته تزول بالردة فالأولى عدم ثبوت ملك جديد بطريق الميراث .

وبالردة : تعد زوجة العرند (مطلقة رجعيا) من يوم ردته لأنها فارا بردته فاذا مات في خلال ٣ شهور من ردته (ورثته زرجته) - ويلاحظ انها (عدة طلاق) وليست عدة وفاة (طعن ٢٨/٢/٣ق جاسة ١٩٦٦/١/١٩) .

بنسمة 93 ولد اللعان (م ٤٧ ق ١٩٤٣/٧٧) بد

تعريفسه :

هو المولود ازوجه على (فراش الزرجية) حال قيام الزرجية في زواج صحيح . ثم ينفى الزرج نسبة منه ـ ويلكر بنوته له ، بمعنى (أنهامها بالزنا) فيعد بنلك قدفا : يجب على الزرج أن يقيم البينه بالشهود أمام القصناء ، فاذا ثبت ذلك بالشهود . حكم القاضى (بنفى نسب الولد اليه ويقيم حد الزنا على الزوجة) ، فاذا لم يكن للزوج شهود سلك خطريق ، اللمان ، على الوجه الآتى :

يقوم الزوج أولاً فيشهد امام القاصني اربع شهادات بالله أنه لمن الصادقين فيما رماها به من الزنا ـ ويقول في الشهادة الخامسة أن غضب الله عليها أن كان من المسادقين فيما رماها به من الزنا .

فاذا تم ذلك امام القاضى حكم (بالفرقة بينهما) وينفى نسب الولد لابية ويلحقة بأمه .

حكمة في الميراث.

هو نفس حكم ولد الزنا فيرث من أمه وأقاريها وترث منه أمنه وأقاريها ولا يرث أو يورث من أبيه. لعدم تحقق سبب الارث وهو ، الغرابة ،

ويشترط لارث ولد الزنا وولد اللعان من قرابة الأم:

أن يولد كل منهما لمدة ٩ شهور (أى ٢٧٠ يوم) فأقل من تاريخ وفاة المورث قريب الأم ـ ليتحقق شرط الآرث : وهو وجود الوارث وقت وفاء مورثه فإن ولد لأكثر من ٩ شهور بعد وفاة المورث لا يرث منه لعدم نحقق رجوده وقت وفاه المورث. بنسد ٢٦٦ : ولد الزنسام ٤٧ ق ١٩٤٣/٧٧ :

تعريفة : هو المواود من نكاح غير شرعى :

حكمة : أنه لايرث من أبية لانتفاء سبب الأرث وهر (القرابة النسبية) ولكن يرث من أمه وأقاربها والعكس محيح ترثة إمه وأقاربها إذا مات

بند ۲۹۷ : اختلی ۱۹۴۹/۷۷ (۱) پ

تعریف خمو أن يولد ولد وله عضوى الذكورة أو الأنوثه معا نتيجة جماع تم فى وقت الحيض (⁷⁷⁾ أو نتيجة تعاطى هرمونات ذكريه أو كورتيزون أثناء حمل الزوجة وهر قسمان:

 ١ ـ غير مشكل واضع : كان يتبول من موضع الذكور أو يتبت له الحيه وشارب أو يميل لأحد الجنمين فيعامل معاملة ذلك النوع .

٣ ـ مشكل : لا تنضج فيه علامات الذكورة أو الأنوئة أو له لحية وثنيان في
 وقت واحد فيفرض حلان للممألة مرة ذكر ومرة أنثى ويعطى أقل النصيبين :

 أ. إذا كان يرث على أحد التقديرين دون الأخر لا يستحق تركة وتوزع على غيره لأن الملك لا يثبت بالأحتمال .

ب - إذا ورث على التقديرين معا ولكن النصيب يختلف بيعطى أقل النصيبين
 ويوزع الباقى على من معه من الورثه لأن ملكه للاقل محقق وما زاد مشكوك فيه
 والملك لا يثبت بالشك

 ⁽١) أنظر أحكام الخائي مجلة الأزهر عدد شهر أغسطس ١٩٩٥ لفصيلة الإمام الأكبر شبخ الأزهر المرحوم/ جلد المق على جاد المق.

⁽٢) فكر ابن قيم الجرزية فى كتابة (معجم التدارى بالأعشاب والدبانات } س ١٤٦ أن وطمالسراة الحائض يسبب للزيج (الجذام) ولا غرابه فى ذلك فهو أذى لقوله تمالى (يسألونك عن للمحيص قل هو أذى فاعتزنوا النساء فى للمحيض) (صورة البغرة آية ٣٧٧) .

مثال لحالة الخنثي (١).

(أ) لومات عن ابن وخنثى مشكل ـ اعتبر الخنثى بننا (للابن الثلثان والخنثى المشكل الثلث) .

(ب) لو مات عن بنتين وابن ابن خنثى مشكل. أعتبرت للخنثى بنتا وحجبت عن الأرث بالبنتين ولهما التركة فرضا وربا مناصفة بينهما ذلك أن فرض البنات فأكثر هو الثلثان ، ذلك أن الخنثى مشكوك في أستحقاقه.

بنسد ٤٦٨ : عيرات الحمل (م ٤٧ ـ ٤٤ ق ٧٧ / ١٩٤٣)

يوقف للحمل (أحسن النصيبين) على فرض كونه ذكراً أو أتثى

وحيث أنه من شروط الديراث: تحقق حياة الوارث عند موت المورث فيلزم: أن يكون الحمل موجودا في بجلن أمه عند موت مورثة اذا كان من المورث ومدقة (٣٦٥عم) فاذا ولد الجنين خلال تلك المدة ، يرث ، سواء من تاريخ الوفاة أو الطلاق الرجعي فاذا زادت المدة عن ذلك ، لا يرث ، لعدم تحقق شرط وجوده وقت الوفاه .

فاذا كان من غير المورث : كأن يتوفى شخص عن زوجة أبيه الحامل أو زرجة أخية ، فاذا كانت الزوجية قائمة بين الحامل وزوجها عند وفاه المورث ، فان الحمل يرث اذا مات خلال ۲۷۰ يوم (أي تسعة شهور) من تاريخ وفاة المورث .

أما اذا كانت الحامل (محده من طلاق بائن) والزوجية هذا (غير قائمة) فأن حملها (يرث) اذا جاءت خلال ، سنه كاملة) (٣٦٥ يوم) ويشترط أميراث الحمل : أن يولد كله حيا حتى ولو مات بعد ذلك قاذا ولد ميت ، لا يرث ،

وبعد الولادة وأستحقاق الميراث: تسرى حالة الحمل، فيرجع بالباقى على من دخلت الزيادة في تصيية من الورثة واذا زاد الموقف للحمل عما يستحقه، ورد الزائد على من يستحقه من الورثه.

 ⁽¹⁾ هذا المثالان مذكوريل بمجله الازهر عدد أغسطى ١٩٩٥ نعت عنوان أحكام الغنثى لفضيلة الإمام الأكبر شيخ الازهر المرحوم / جاد العن على جاد الدق .

بسلم ٤٦٨ مكور: المطلقة والميرات:

وتفرق بين حالة ما اذا كانت مطلقة رجعيا أو بائناً:

المطلقة رجعياً: (يرث) كلا من الزوجين الآخر. سواء كان الطلاق في حالة صحة الزوج أو مرضه مرض الموت وحدث الموت قبل انتهاء العدة ، ذلك لأن المطلقة ، رجعياً ، تعد في حكم ، الزوجة ، والزوج حق مراجعتها خلال فنره العدة . دون اننها ورضاها .

المطلقة باننا: فاذا كان الزوج هو الى طلقها رهو فى حالة الصحة أو فى حالة مرض الموت برضاها (بطلبها الطلاق منه مثلا) لا يرث أحدهما لأن الطلاق البائن (ابنهى عقد الزوجية بمجرد حصوله) فلم يعد الزواج قائم (حقيقة أو جكما) مويقاء الزوجة فى العدة ، أنما هو للتعرف على يراءة الرحم من الحمل (المطلق) ولا توجد نهمة ، الفرار من الميراث ، لأنه حصل فى حالة الصححة أو برضاها فى حالة المرض .

أما اذا كان قد حصل فى حالة العرض بغير رضاها ، فانها ترثه اذا مات وهى فى العدة (لأنه قصد الفرار من العيراث) ، فاذا مات بعد الخروج من العدة (لم ترثه) وذلك ، لفصم عرى علاقة الزوجية حيث أصبحت (أجنبيه عنه) . نسسه 3 7 كا المفقود والاسير (م 20 ق ١٩٤٣/٧٧) :

صدر ق رقم ١٩٩٢/٢٣ بتعديل بعض مواد القانون ١٩٢٩/٢٥ السابق تعديله بقانون رقم ١٩٢٠/١٠ الخاص بالاحوال الشخصية رنص فيه على الآتى :

م ٢١منه : يحكم يموت العفقود الذي يظب عليه الهلاك بعد ٤ سنوات من تاريخ فقد ، ويعتبر ميتا بمرور (سنه) على تاريخ فقد انا نوافرت أحدى العالات الآنية :

١ _ اذا كان على ظهر سفيته غرقت .

٢ ـ أو طائره سقطت .

"د. أو من أفراد القوات المسلحة (وفقد) في العمليات الحربية .

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو وزير الدفاع بحسب الأحوال. بعد التحرى وأستظهار القرائن التى يغلب معها الهلاك ، قرار ، بأسماء المفقودين الذين اعتبروا أمواتا فى حكم الفقرة السابقة ويقوم هذا القرار مقام (الحكم بموت المفقودين) رفى الأحوال الاخرى يقوم تحديد المدة التى يحكم بمرت المفقودين بمدها ، للقامنى، على ألا تقل عن ، اربع سنوات ، وتلك ، بمد التحرى عنه ، بجميع الطرق الممكنه الموسلة لمعرفه مالذا كان المفقود حيا أو ميناً .

م ٢٧ صنه : عند صدور حكم أو قرر بموت المفقود واعتباره مينا تعدد زرجته (عدة الوفاه) (وهى ٤ شهور و ١٠ يوم) ونقسم نركتة بين ورثته الموجودين، ، وقت صدور الحكم أو نشر القرار بالجريدة الرسمية .

طريقة توريث المفقود :

١ ـ اذا كان هو (الوارث الوحيد) أو كان معه (ورثه محجوبون) يوقف (كل التركة) ه المفقود ، .

٧ - اذا كان معه ورثه (غير محجوبين ، قسمت التركة على فرض أنه (حين) ، ثم يوجد (اصل العسأله في الحالين) ويوقف له (أحسن التصيبين) ، أما من معه من الورثة هيصلى كل من الحالين) ويوقف له (أحسن التصيبين) ، أما من معه من الورثة هيصلى كل من الحالين - ويحفظ المفقود نصيبه مع (فروق الانصباه) أن وجدت حتى يتبين الأمر فاذا ظهر (حى) أخد ما حفظ له ، وإذا أثبت الشهود (موته) بعد موت مورثه ، كان ماحفظ له (حقا لورثته) وأن ثبتت وفاته قبل موت مورثة لم يستحق ما حفظ له ويكون ما حفظ له (حقا لورثته) وأن حكم القاضى بعوته بناء على طول غيبته اعتبر ميتا من وقت فقده) ولم يستحق ما حفظ له ، وكان ما حفظ له (حقا لورثه مورثه) ، وإذا ظهر (حيا) (بعد الحكم بموته) (أخذ ما بقى من التركة) بأيدى مورثه) ، وإذا شهر (بالنسبة لهالة الذي وزع عليهم) وأخد مابقى بأيدى ورثه مورثه (بالنسبة المرقوف له) ، وأما ما تصرفوا فيه بالبيع أو هلك فى أيديهم فلا منمان عليهم فى شئ منه (أى لا تعريض) .

بنسمة ٤٧٠ التخارج من التركة وعقد التخارج م ٤٨ ق ١٩٤٣/٧٧

تعريفه : هو أن يتصالح الورثه على خروج بعضهم وترك حصته فى التركة مقابل مال يأخذه من التركة أو من مالهم الخاص . أو بدل من التركة . فإذا تم بدون بدل (مقابل) فيجب أن يفرخ فى الشكل الرسمى عند شهره .

وتكييفه لا يكون إلا في حالة (التركة الميراثية) فقط ومن (وارث لوارث) فإذا كان من وارث لأجنبي أو كان البدل مبلغ من المال يدفعه باقي الورثه من مالهم

الخاص عد (بيما) أو عقد بيم إستحقاق في التركة وهو جانر فانونا (إستئناف ٥ / ١٩٣٧/١) ولو كان البيع مجهلا ما دامت التركة في يد بقيه الورثه فلا يشترط أن يكون مطوما وعقد التخارج يقع على نصيب الوارث في التركة جزافاً: أي (جميع ما يستحقه) فلا يجوز الطمع عليه لمجرد عدم التعادل بين قيمة الحصة المتنازل عنها وقيمة الشئ المعطى الشئ المعطى في مقابلها وعقد التخارج كأى عقد رضائي يجوز إيطاله لعيب في الأرادة (كظا أو تدليس)

ويلاحظ أن شراء يافى الررثه لحصة الوارث البائع بمال من أموال التركة وليس من مالهم الخاص يجعل هذا التخارج بمثابه (قسمة أو صلح) وليس بيع وتكرن حصة الوارث المتخارج بذلك (حصة مفرزه) والذى يفصل بين هذا النوعين (وجود نزاع) فإذا كان هنك نزاع عد التخارج (صلحاً) أما ذا لم يكن هناك نزاع أو كان البدل الذى يأخذه المتخارج جزءا من التركة فيعد (قسمة) ويعد التخارج في الحالين ركشف الحق ومترر له) وليس منشئا للحق ولكنه يختلف في فقطتين:

١ - الضمان : الصلح لا يضمن الوارث الخارج صفته كوارث لان الصلح (حاسم النزاع) أما القسمة (فصمن) .

٢ ـ الغين: (في الصلح لا يرجع الوارث الخارج بدعوى (الغين) على الورثه اذا كان المقابل فيه غين يزيد على الخمس أما في القسمة فيجوز نقضها إذا زاد الغين على الخمس (١٨٤٥ مدنى) والعبرة (بقيمة التركة وقت القسمة) ويستطيع الورثه منع نقضها بإكمال الحصيه الناقصية ويجب رفع دعوى القسمة خلال (السنة التألية لوقوع التخارج (م ١٨٤٥ مدنى) .

صور وحاالات التخارج (الثلاثه) بــ

١ - أن يكون مع أحد الورثه : فيترك له نصيبه مقابل مال يدفعه إليه ذلك الوارث(من ماله الخاص) ويعد التخارج هذا ، بيعا ، فتكرن ملكية الوارث المشترى كالآتى بعضه بطريق الميراث الشرعى عن فلان المرحوم وتمامه بطريق الشراء من فلان الوارث ، .

مثال : توفى عن ولدين وينت لإتخارج أحدهما للآخر فالتركة خمسة ، أربعه للولدين مناصفة وسهم للبنت وقد باع أحدهما نصيبه للآخر. فتكون التوزيع كالأتى الابن سهمان بطريق الميراث وسهمان بطريق الشراء من أخيه والبنت سهم واحد.

- ٢ أن يكون مع باقى الررثة جميعاً من مالهم الخامى : فيترك نصيبه لهم مقابل مل يدفعونه من مالهم الخامس ويأخذ حكم البيع ، وتأخذ القسمة بين الررثه المتصرف إليهم أحد طريقين :
- أما بالنسبة نصيبهم في التركة إذا كان المال المدفوع الوارث المتخارج بهذه النسبة .
- (ب) أو بنسبة ما دفعة الوارث المتخارج إذا لم يلتزم في المال المدفوع بنسبه نصيبهم في التركة . فإذا لم ينص في عقد التخارج الابتدائي على طريقه التقسيم قسم بينهم نصيب الوارث الخارج ، بالتساري ، لأنهم اشتروة شركة ولم يبيدوا تصيب كل واحد منهم والشركة وحسب الاصل تقتضي (المساولة) بين الشركاء طبقا م ٥٠٥ مدني) (وم ١٥٨ مدني) م وم ١٩٤٨ الخاص بالمواريث وم ١٥٨ تعليمات شهر ٩٣ ولو كان الاصل على خلاف نلك لنص عليه في عقد التخارج .
- ٣- أن يكون التخارج مع ياقى الورثة مقابل جزء من التركة فى مقابل نصيبه: فيقسم نصيبه بينهم بنسبه تصييهم فى التركة فيكون التخارج هنا (قسمة ـ غير كامله) بين الخارج الذى فرد نصيبه وبين بافى الورثه الذى يملكون الباقى على الشيوع فيكون الحل كالآتى :

يملى كل صاحب قرض نصيبه بما فيهم المتخارج إليهم كل بنسبة سهامه وقت ترزيع السهام على الورثه بما فيهم الوارث المتخارج .

ويلاحظ أنه لا يجوز تقسيم التركة بين الورثه المتخارج اليهم بنصبه ميراثها حال إستبعاد نصيب الوارث المتخارج فلو فرض أن المتخارج زوج العتوفاء وإنها تركت إلى جانبه أم وعم لتقص نصيب الأم وهر م يتعارض مع النصيب الشرعي الثابت للورثه ولا يتفق كذلك مم عقد التخارج .

ويلاحظ أنه يجب إنباع نفس الأجراء المنبع عند تصرف الوارث في نصييه الاجنبي من شهرحق الأرث في حالة شهر عقد النخارج (١) التي يتم من وارث الأحد الورثه .

 ⁽¹⁾ لنظر الشهر العقاري علما وعملا لـ د / محمود شوقى الامين العام الأول اسطحة الشهر العقاري إحداد فتحى جابر الحقيقي المحامى سر ٢١٦

ينسل ٤٧١ ؛ حالة التصرف في عقار صادر من مورث وآخر من وارث أيهما يفضل في التسجيل وفقل الملكية المشترى من المورث أو المشترى من الوارث ؟

الجواب يفضل المشترى من المورث في حالتين:

- (١) اذا سبق الى تسجيل عقده .
- (۲) أو أذا أشر بحقة في هامش تسجيل حق الأرث اما قبل تسجيل المشترى من الوارث عقده أو بعد هذا التسجيل ولكن خلال (سنه) من تاريخ تسجيل حق الأرث. قاذا لم يؤشر. فصل عليه المشترى من الوارث اذا سجل عقده لأنه أشترى من الوارث. هاذا لم يؤشر. فصل عليه المشترى من الوارث بعد أن انتقلت اليه الملكية (بالميراث) ومنما المتزعم بين المتعاقدين مع المورث. والمتعاملين مع الوارث. منع المشرع في المادتين ١٢ ، ١٤ ق ١٢/١٢٩ مثهر تشهر تصرفات الوارث قبل شهر حق الأرث. واعطى المتعامل مع المورث وسيله التقدم بها على المتعامل مع الوارث بالتأشير الهامشي بحقه على هامش شهر حق الأرث خلال (سنه) من حصوله فتكرن له الأقضليه ويحتج بحقة على كل من سبقة لأشهار حق عيني تلقاه من الوارث كما يجوز المشترى من المورث رفع دعوى صحة تماقد وتسجيلها طبقا م ١٥ ، ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ ويتسجيلها قبل شهر حق الارث يكون في عنى عن اجراء تأشير هامشي على هامشي حق الارث المسجل ويتسجيلة لصحيفة غنى عن اجراء تأشير هامشي على هامشي حق الارث المسجل ويتسجيلة لصحيفة دعوى صحة التماقد ثم تسجيل الدكم السارد فيها وفي خلال (٥ سنوات) من صبروره .

هذا الحكم نهائيا وليس مسجلا يقوم بالتأشير بمرجبة هامشيا على هامش صحيفة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجعي تاريخ تسجيل الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى - فيكون أي تصرف لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى المؤشر بهامشها بالحكم المسجل الصلار فيها تكون الملكية قد استنفذت بالنسبه للتصرف اللاحق الصادر من الوارث .

س) ما العل ثو سلم المجيع المشترى من المورث بمقد ابتدائى وأراد الوارث انتزاعه من بدم ؟

الجواب /لا يستطيع الوارث انتزاعه من تحت يد ذلك المشترى لوجود (النزام ابدى) متولد عن عقد البديع المرقى من البائم المورث وخلقه العام (ورثته) حتى ولو لم يسجل (يضمان عدم التعرض) (طبقا م ٢٣٩ مدنى) قيجور المشترى في هذه الحالة تملك العقار (بالتقادم الطويل المكبب الملكية ١٥ سنة) من تاريخ وضع يده على المقار - ولكن لا يستطيع تملكة (بالتقادم الخمسى) لانه صدر من المورث وقت ان كأن مائكا المقار المبيع - والسبب الصحيح في التقادم الخمسى يشترط فيه أن يكون صادر من غير مالك (طعن ١٩/٣٠ ق جاسة ٨٣/٣/١٧) .

ويلاحظ: أنه في حالة وفاة المشترى من المورث ـ قبل تسجيل عقد شراته ـ أن الحار لا ينتقل لورثته لان الملكية لم تنتقل اليه (أى المشترى) حتى ينقلها بدوره لورثته ،

وكل ما لورئته هر رفع(نحوى صحة تعاقك صد البائع أو ورئته بمطالبتهم بنقل ملكية العقار المبيع (طعن ٤٧/٥٣٩ ق جلسة ١٩٨١/ ١٩٨١) اذا قام المشترى من المورث برفع دعوى صحة تعاقد وسجل صحيفتها طبقا م ١٥ ، ١٧ قانون ١٩٤٣/١١٤ - قبل شهر حق الارث استغنى عن التأثير بحقه على هلمش حق الارث ان شهره لان التمجيل (أجراء شهر) بحاج به على الكافة وتتحقق به القاية الذي تغياها المشرع من التأثير الهامشي .

هيق وفساة ووراثسة :	يـــــــد٤٧٢ : طلب تم
الجزئية للاحوال الشخصية	السيد / قاسني محكمة .
بعسد التحيسية	
ومقيم	مقدمة لسيادتكم
	أتشرف بعرض الآتي
١٩ توفي الى رحمة الله تعالى العرجوم/	بتاريخ / /
حافظة .	بناحية قسم ،
ي ورثته الشرعين	وأنحصر ارثه الشرعي ف
(زوجة)	١ ـ السيـد /
(پالغ)	١ ـ السيد /
(بالغ)	۱ _ ا لسيــ د /
(قامز)	۱ ـ ا لسيــد /
وارث له سواهم - ولم يترك المتوفى المنكور (فرعا)	فقط عن غير شريك ولا
المذكورين جميعاً مقيمون تنظيم ش	يستحق رصية راجبة والورثه
محافظة وقد نرك المتوفى ما يورث عنه	

السلاك

الثمس تحقيق وفاة المتوفى المذكور. وأنحصار ارثه في ورثته المذكورين مع بيان نصيب كل وارث في التركة وضبط أشهاد بذلك

> ومستعد لسداد الرسم المقرر وتفضلوا بقبول فائق الأحترام

شرعا (منزل ـ شقة) .

مقدمة لسيادنكم

ملعوظة : ١ ـ يجب أن يقدم مع الطلب (شهادة وفاة أو صور منها)

٢ ـ يطن الررثه من طالب تحقيق الوفاة والوراته

٣ ـ يوم الجاسة يذهب الطالب ومعه ٢ شهود من الجيران أو من إصدقاء المتوفى وعاتلته .

النسبة القاصر يقدم صوره رسمیه من فراز الوسایا

	صيغة أشهار حق أرث :	بنسد ۲۷٤
عن حصة قدرها ٢٤ ط في كامل	كة المرحوم /	مند تر
(عقار (والآتى بيانه فيما بعد	أرض ومياني
AND THE RESIDENCE OF THE RESIDENCE OF THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE PRO	/ جميع ورثته	لمالح
ن المرجوم/ وأتحصر	_ توفي	بتاريخ
ثمن تركته فرصنا رفى اولاده البلغ منها	نه وتصنحق	ارثه فی زوجد
مثل حظ الاثنين من غير وارث ولا شريك		
ونلك حسب الاعلام الشرعي المسادر	مستحق لوصية واجية	له مسواهم ولا
لشخصية في مادة الوراثة رفم	الجزئية للاحوال ا	محكمة
	رراثات جلسة / /	اسنة و
مصة ٢٤ لم في كامل أرض ومباني العقار	: آلت الملكية للمورث عن ـ	الملكية
جب العقد المسجل رقم اسكندريه.	ريق الشراء منبمو.	حال حياته بطو
وجة ٢ ط والبنت ٢ ط والولد ٦ ط .	: ويتوزيع التركة تستحق الز	للتوزيع
ث : عقار تنظیم شارع		
محافظة ومسطحة م٢	سند قسم در د	ناحية
نى:) وحدودة كالآة الغربي :ا الشرقي :)
*******************************	الغربى:	البحرى
projection provingers (100 pt 100 pt	الشرقى:	البحري
	شرقى :	القبلي ال
	لغريى	الفيلي اا
حسب المعاينه في / / ١٩م	: 1	الوصيف
قسم محافظة الواقع	: عقار رقم شياخة	التمويل
والوصف من جرد عموم		
، وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار		
··) مع ملاحظة أن رقم العقار في		
ك حسب الشهارة الصادرة حى اسكندرية		
	- 11 /	ىتارىخ /

الحقوق العينيه الاصلية والتبعية : خالية من كافة الحقوق العينيه الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والأمتياز .

ملاحظات :

- . التعامل اشهار حق ارث في عقار كامل كوارد سند الملكية .
- (٢) العقد المسجل اسكندرية ينطبق هندسياً ومنفذ استمارة الكفعر .
 - (٣) التعامل داخل التحسين وداخل المناطق السياحية .
 - (٤) يتلاحظ عدم حدوث تغيير في شكل الميراث.

أحكام التقض في الميراث

القانون الواجب التطبيق في حال اختلاف النين:

(۱) احكام الشريعة الاسلامية والتقتينات المستمده منها تسرى على جميع المصريين (مسلمين أو غير مسلمين) في شأن المواريث وذلك على ما تفصني به م ٨٧٥ مدني (طعن ٢٧/٨٦ ق جلسة ١٩٦٤/٤/١)

متى يعد التصرف وصية ؟

ا ـ التمسك من الطاعن بأن عقد الهبة (يستر) وصية هو طعن بالمسورية النسية بطريق النستر يخضع القراعد العامة في الاثبات التي تلقي على الطاعن وهو (وارث الراهب) عبء أثبات هذه المسوريه فان عجز وجب الاخذ بظاهر نصوص المقد الذي بعد حجة عامه .

(نقش طعن مدنى جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

٧ - إذا حررت زوجة ازرجها عقد بيع (بجميع أملاكها) على أن يتملكها اذا مائت قبله ، وحرر هذا الزوج ازوجته مثل هذا العقد لنتمائك هي مائه في حاله وفاته قبلها ، فأن التكييف الصحيح الحل هذا التصرف هو انه (تبادل منفعه معلق على الخطر والمشرر) وأنه (اتفاق باطل) أما التبرع المحض الذي هو قوام (الوصية) وعمادها فلا وجود له فيه ويشبه هذا التصرف أن يكون من قبيل (ولاء الموالاه) ولكن في غير موطنه المشرع هو فيه مادام لكل من المتماقدين (ورثه آخرين) بل هو من قبيل (الرقي) (المحرمة شرعا) (طعن ٢/٤ق جاسة ١٩٣٤/٦/١٤).

 ٣- أحنفاظ المورث بحقة في الأنتفاع بالعبيع مدى حياته لا يتحتم معه وجوب إعتبار التصرف (وصية) ولا يتعارض مع تنجيز التصرف ، منى كانت أدلة الدعوى نفيذ هذا التنجيز (طعن ٥٥/٥٦٠ قباسة ٢٩٧٠/٢/٣١) .

موانع الأرث :

 الطلاق البائن بيبونه صغری ـ يستوی مع الطلاق البائن بينونه كيری فی المنع من الميراث شرعاً (طعن ٢١/٩ ق (أحوال شخصيه) جلسة ٢٩٦٣/١١/١٣).
 ٢ – من المقرر شرعا أن زواج المسلمة بغير المسلم (كتابيا كان أم غير كتابي (حرام) بانغاق ـ ولا يتعقد أصلا . كما أن المرآة (المسلمة) اذا ارتدت ثم نزوجت (لا ينعقد لها زواج) أما كان ذلك قان معاشرة والده الطاغيين لوالد العطمون عليه (المصيحى) سواء قبل ردتها أو بعدها (محرمة شرعا) لا تنتج فراشا ولا تثبت نسبة يتولد عنه أى حق فى العيواث (طعن ٩/٤٤ق (أحوال شخصية) جاسة (19٧٥/١٢/٢٤

٣- (أختلاف الدين) وفقا لأحكام الشريمة الاسلامية مانع من موانع الارث ومن ثم فأن الابن المسلم لا يتعبر وارثا شرعاً لوالدته المتوفاه المسيحية ، وبالتالى تكون الوصية الصادره منها له (وصية لغير وارث (طعن ٢٨/٢٩٦ ق جلسة ١٩٦٣/٦/٢١) .

ئ - متى كان الحكم الاجنبى قد قضى (بنفى بنوه) شخص الآخر أجنبى
 فان ذلك لا يخالف النظام العام فى هصر حيث نقضى الشريعة الاسلامية (بحرمان)
 الولد غير الشرعى (اللقيط) من العبراث والنسب .

(طعن ٥ / ٢٥ ق جلسة ١٢ /١٩٥٦) .

٥- من المقرران الشريعة الاسلامية والقوانين السائره في شأتها هو, الواجبة التطبيق في مسائل العواريث المتعلقة بالمصريين (غير المسلمين) داخلا في نطاقها تعيين الورثة وتحديد أتصبائهم في الأرث وانتقال التركة اليهم ، واذ جرى نصر م ٦ق العود/٧٧ الخاص بالعواريث بأنه لا توراث بين مسلم وغير مسلم ـ ويتوارث غير السلمين بعضهم من بعض وكان الأرث يستحق وفقا للمائة الاولى من القانون (بموت المورث فأن مناط المنع من الأرث هو (اختلاف الدين وقت وفاة المورث أو اعتباره مينا بحكم القاضي) (طعن ١٩٨٤/٧/٥ ق جلسة ١٩٨٤/٧/٥) .

٦ - (بيت المال) وأن عد (مستحقا) للنركات التي لا مستحق لها ، فانه لا يعتبر (وارثا) في نظر الشارع ، ولذلك فهر لا يصلح خصما في دعوى الوراثة .

(طعن ۲۱/۱ ق جلسة ۲۱/٥/۲۲۱)

التصرفات الصورية - والتصرفات المنجزه:

 النصرفات (المنجزه) الصادره من المورث (في حال صحته لأحد ورثته أو لغيرهم) تكون (صحيحة) ولو كان ينرتب عليها حرمان بعض ورثته أؤ التقليل من أنصيتهم في العيراث لان التوريث لا يقوم الا على ما يخلقه المورث وقت وفاته : أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق الورثه فيه (طعن ٢٠/٣٠ق جلسة ٢٩/٧/١٢/٥) (طعن ٢٣/٣٥١ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٧) (طعن ٢٦/٢٨ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢) (طعن ٢٧/٨٩ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢)

۲ - التصرف بالبيع (المنجز) (صحيح) سواء كان في حقيقته (بيعا أو هبه مستتره في صرره عقد بيع - عدم دفع المشترى الثمن لا يتمارض مع تتجيز التصرف (طعن ۲۸/۰ ق جلسة ۲۸/۰ ۱۹۷۲/۲)

٣- تصرف الاب بالبيع المنجز لابنه القاصر صحيح ولو كان هبه مستتره فى صوره عقد بيع. ثبوت صوريه الدمن. لا يترتب عليه سوى اعفاء الاب من تقديم حساب عن المقار محل التصرف ، وعدم استئذان المحكمة عند تصرفه فيه للغير (طعن ٤٨/١٥٨٩) ق جاسة ١٩٨٥/٥/١٩)

٤ - بيع المورث لابنه (صحيح) ما دام نيه المتعاقدين انجهت الى تعليك الابن
 فى الحال وأن تراخى التعليم الى ما بعد الوقاء بالثمن ـ وما دام الحقد جدى لاصورية
 فيه حسبما ترائى للمحكمة (طعن ٤٢٥ / ٢٥ ق جلسة ١٩٦٢ / ١٩٦٠) .

تصرفات صاحب الوضع الظاعر:

١ - منذ وفاة صاحب العقار يجب على الررثة إعلان السكان بتفويض (أحدهم) في تحصيل الإيجار (بتركيل من الررثة) أما إذا لم يتخذ الورثه تصرفات إيجابية ، فأن تصرف (صاحب الوضع الظاهر وغير حسن النيه) إعتباره (تافذا) في مواجهة صاحب الحق لأنه أسهم بخطئة سلبا أو إيجابا في ظهور المتصرف بمظهر (صاحب الحق) (طعن ١٦٤/٥٦٨) .

حظر تعامل الوارث في تركة مورثه حال حياته:

١ ـ مغاد نص من ٢/١٣١ مدنى أن جزاء حظر التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة هو (البطلان العطلق) الذي يقوم على إعتبارات تتصل (بالنظام العام) الهساسة بحق الأرث (طعن ٣٤/١٢٥ق جلسة ١٩٦٧/١١/٢١) ، (طعن ١٩٨٣/٥٥ق جلسة ١٩٩٧/٢٥ق) .

الاستمرار في شغل وإستغلال نشاط المورث:

١ ـ إستمرار الورثه في إستغلال نشاط مورثهم بعد وفاته لا يعدو أن يكون

(شرکة واقع) فيما بينهم كل بحسب نصيبه (طعن ٥٥/٥٥ق جلسة ١٩٧٧/٦/١٣).

أجازة الوارث لتصرف مورثه :

١- توقيع الرارث (كشاهد) على عقد البيع المسادر من مورثه في مرض الموت ، لا يغيد أجازه أو صحة التاريخ الثابت فيه لأن هذه الأجازه لا يعند بها إلا إذا حصات بعد وفاه المورث إذا أن صفة الوارث التي تخولة حقا في التركة لا تثبت له إلا بهذه الوفاه ، كما أن توقيعه لا يفيد صحة الناريخ المعطى لكل منها إذا لم يكن (وارثا) وقت الترقيع (كشاهد) (طعن ١١/٥٨عق جلسة ١٩٧٧/١٢/١) ، (طعن مدنى جلسة ١٩٧٧/١٢/١) .

شهود مادة الوراثة لإستخراج إعلام وراثة ضد المتوفى :

١ ـ فقه الدنفيه إستقر على أنه لقبول الشهادة على الأرث لابد من ذكر سببه وطريقة فإذا شهدرا أنه أخره أو عمة أو أبن عمه لا تقبل حتى يبينوا طريق الأخوه والعمرمه بأن يبينوا الأسباب المورثه الموت وينسبوا الميت والوارث حتى يلتقيا الى أب وأحد (طعن ٣٩/٣٤ أحوال شخصية ١٩٧٤/٤/١٧) .

شخصية الوارث مستقلة عن شخصية مورثه فلا يسأل عن ديونه إلا في حنود ما آل اليه من أموال التركة :

ا ـ من المقرر أن شخصية الوارث (مستقله) عن شخصية المورث وتفاصل التركة عن أشخاص الورثه وأموالهم الخاصة وتنطق ديون المورث بتركته ولا تشغل بها نمة ورثته والوارث لا يرث دين مورثه ومن ثم لا تنتقل الترزامات المورث الى نمة الورث المجرد كونه وارثا إلا في حدود ما آل اليه من أموال التركة فلا يصح توقيع الحجز لدين على المورث إلا على تركته (طعن ٢٠/١٥٣٥ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٧ قلمت ١٩٨٥/١٠/١٥ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨ قلمت التركة من دين عليها على باقي الورثه بما يخصهم منه كل بقدر نصيبه (يدعوى التولل) أو (بالدعوى الشخصية) فإن كان بدعوى العلول فإنه يحل محل الدائن الأسلى في مباشرة إجراءات إستيفاء حقة إذا أحالة إليه (طعن ١٣١٢/٥ق جلسة الأمراح) (وطعن ١٣/٥) ق جلسة ١٩٧٥/١٤)

المُفاضلة بين التصرفات الصادرة من المورث وتلك الصادره من الوارث :

(لان كان الأصل فى المفاصنة بين التصرفات الصادرة عن عقار واحد بصدد نقل ملكيته أنها بالأسبقيه فى الشهر طبقا لنص م ٩ ق ١٩٤٢/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، إلا أن المشرع فى سبيل الحد من أللازاهم بين :

المتعاملين مع المورث ، والمتعاملين مع الوارث . أوردت العادتين 17 ، 18 من القانون العشار اليه ، قمتع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حق الأرث ومنح المتعامل مع العورث (وسيله) يتقدم بها على المتعامل مع الوارث ، فأعطى للأول فرصه التأشير بحقه في هامش شهر حق الأرث خلال (سنه) من حصوله فتكون له الأقضلية ويحتج بحقه هذا على كل من سبقه بأشهار حق عيني عقاري تلقاه من الوارث ومفاد هذا أن من يتلقى حقا عينيا عقاريا من طوارث قبل انقضاء (سنه) على شهر حق الأرث ، انما يتلقاه على (مخاطره) وعليه أن يتوقع تقدم المتعامل مع المورث عليه ولما كانت الفاية من قيام المتعامل مع المورث بالتأشير بحقه في هامش شهر حق الارث هي (أعلان تمسكه بحقه هذا واعلام المتقادين مع الوارث به خلال المهله التي حديما العشرع وكان للمشترى من المورث الحق في أن يرفح دعوى صحة عقده وأن يسجل صحيفتها عملا بالمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون سالف الأشاره ، فأنه متى تم له هذا التسجيل قبل أشهار حق الارث ، الصبح في غنى عن معاوده التأشير مره أخرى بذلت حقه في هامش حق الأرث ، المشهر لأن التسجيل معاوده التأشير مره أخرى بذلت حقه في هامش حق الأرث المشعر لأن التسجيل معاوده التأشير مره أخرى بذلت حقه في هامش حق الأرث المشهر لأن التسجيل الماهشي) المشار لليه .

(طعن ٥٣٩/ ٤٧ ق جلسة ١٨/٣/١٨٨)

التقادم وحق الأرث :

 ١ - الاقرار (حجة قاصره) على (المقر) ومن ثم فأن اقرار بعض الورثه بالدين الثابت في ذمه مورثهم لا يترنب عليه (قطع التقادم) بالنسبة لمن عداهم (طعن ٢٩/٤٥١ ق جلمة ١٩٦٤/٤/١٩) .

۲ - مؤدى مانصت عليه م (۱۹۷۰مدنی) من أنه (فی جميع الاحوال لا
 نكتسب حقرق الارث (بالتقادم) إلا اذا دامت الحيازة مدة (۳۳سنه) أن حق الارث

يستط بالتقادم المسقط ، ولا يجوز سماع الدعوى به بمضى ٢٣ سنه ، لأن التركة مجموع من المال يقبل الحيازة فلا يكسب حق الأرث بالتقادم ، أما بالنسبة للمتكات والاعيان بالتركة فليس فى القانون ما يمنع الوارث من أن يمتلك بالتقادم نصيب غيره من الورثه ، لأنه فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة (يمتلك يالتقادم) ما دام قد استرقى وضع يده بالشروط الذى حددها القانون (طعن بالتسروط الذى حددها القانون (طعن 1986 / ١٩٥٤) .

(طعن ۲۲۸/۳۲۸ ق جلسة ۲۱/۳/۱۱)

تمثيل الوارث للتركة :

ا - القاعدة الشرعية : التى تقمنى بأن الرارث ينصب خصماً عن بلقى الررئه في الدعاوى الني ترفع من التركة أو عليها - قد تكون صحيحة ويمكن الأخذ بها لو أن الوارث كان قد خاصم أو خوصم طالبا الحكم التركة نفسها بكل حقها أو مطلوبا في مواجهته الحكم على التركة نفسها بكل ما عليها - أما اذا كان كل من الورثة يطالب (ينصيبة الحكم على التحريض الذي يستحقه عن مررثه وحكم يرفض دعواهم فأنقدر أحدهم برفع استئناف عن هذا الحكم طالبا الغازه والحكم له بمقدار نصيبه فأنتعرد أحدهم برفع استئناف عن هذا الحكم طالبا الغازه والحكم له بمقدار نصيبه لمصلحة عموم التركة (كناتب شرعى) عنها وقائم في الخصومة مقامها ومقام بلقى الورثة وبالتالي لا يعتبر الحكم المسادر في الاستئناف باستحقاقه لحصته الميراثيه في الروثة وبالتالي لا يعتبر الحكم المسادر في الاستئناف باستحقاقه لحصته الميراثيه في التحويض (طعن التحويض (طعن جاسة ١٩٣٠/١٣٣ ق جلسة ١٩٣٨/١٢٣ ق).

٢ ـ من المغرر أن الوارث لا ينصب خصما عن باقى الورثه أوعن التركة الا اذا
 كان خاصم أو خوصم طالبا الحكم التركة نفسها بكل ما عليها (طعن ١١٥١ / ٤٨) ق
 جلسة ٢٠/١/٢/١٠٠) .

٣- من المقرر أن الوارث لا يعتبر قائم مقام مورثه (فى التصرفات الماسة بحقه فى التررق و الغش والتحايل) على مخالفة أحكام الأرث ، بل يعتبر فى هذه الحالة فى حكم (الغير) ويباح له الطمن على التصرف وأثبات صحة طعنه بكافة الطرق ، لأنه فى هذه الصوره لا يستمد حقه من العورث ، انما من (القانون مباشرة) ولا تقف نصوص العقد وعباراته الدالة على (تنجيز التصرف) مهما كانت

صراحتها (حائلا) دون هذا الأثبات (طمن ٥٤/٧٥١ ق جلمة ١٩٨٥/١/٨٥) .

وأرجبت فيه عدم لزوم ارفاق (أعلام الوراثه) (بالتوكيل الرسمى) في حالة أجراء الوارث (توكيل للغير بخصوص نصيبه في التركة) واستندت في ذلك الى أن الوارث (حالة قانونية) وليست (صفة) تلك التي تنطلب وتتحقق (فيمن يمثل الغير أو ينوب عنه) : فالوارث اسيل بصفته الشخصية عن نفسه وليس بصفته عن الفير ، ولكن فات مصلحة الشهر العقاري حاله ما اذا كان يمثل التركة وباقى الورثه باعتبارة (خلف عام) لمورثه وليس عن نصيبه فيها ونرى أنه يلزم في هذه الحالة ،ارفاق اعلام الوراثة) باعتباره (نائب شرعي) ممثل المصلحة عموم التركة (عن نفسه بصفته الشخصية ووكيلا عن باقى الورثة) وكان ينبغي أن نفرق بين حالتين في هذا الصدد .

تصرفات المورث وموقف الوارث :

١- نص م ١٣ ق ١٩٤٢/١١٤ بنظيم الشهر المقارى مفادة أن المشرع لم يطق انتقال الحقوق العينية العقارية من المورث الى الورثه على شهر حق الارث كما هو المحال في تسجيل التصرفات العقارية ، بل يظل انتقال الحقوق من المورث الى الورثة (بمجرد الوقاه) طبقا لقواعد الشريعة الاسلامية موينحصر جزاء عدم شهر حق الارث على منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق .

(طعن ٤٩/٢٩٠ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢) دون منع التحسرف ثانه (طعن ٧٤٦/٥٥ ق (أحوال شخصية) جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥)

٢ ـ جعل القانون الوارث حقوق لا يرثها عن مورثه وانما يستمدها من القانون مباشرة وهذه الحقوق نجعله غير مازم بالتصرفات السادره من مورثه اذا صدرت اصرار بحقه في الميراث لكونها تحايلا على القانون، ويختلف موقف الوارث من التصرفات الصادره من مورثه سواء كانت لاحد الورثه أو للغير بحسب ما اذا كانت صفته وسنده وحقه مستمده من الميراث (أي باعتبارها (خلفا عاما) للمورث ، أو مستمد من الفير بالنسبة لهذ التصرف) فبالنسبة الحالة الأولى يكون مقيدا بالالتزامات والاحكام والآثار العفروضه عليه طبقاً للعقد والقانون

وبالنسبة للحالة الذانية لا يازم بالتصرف الصادر من المورث ولا بما جاء بالتعاقد بل يكون له كل الملطات التي أجازها له القانون – ويختلف للدعوى في الحالة من حيث الصفة والسبب والطلبات والاثبات (طعن 1/1470ع ق جلسة 1/0/1/0) .

٦- اجازة الوارث انتصرف مورثه واقراره بصحته والتزامه بنفاذه (يسقط حقه) في الطعن عليه بأي طريق (طعن ١٩٨٢/٢/١٤ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٤)
 (طعن ٥٣/١٥٣٩ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٢).

٤- الوارث لا يعد من الفير بالنسبة للعقد الصادر من المورث (الا اذا) كان طعه على هذا النصرف. أنه وأن كان في ظاهره (بيعا متجزأ) الا أنه يخفى في حقيقته (وصيه) الضرار بحقه في الميراث، أو أنه صدر في مرض الموت فيعد (وصية) والوارث في هائين الحالتين يستمد حقه من (القانون مباشرة)، حملية له من تصرفات مورثه الذي قصد بها (الاحتيال) على قواعد الارث الذي تعد من (النظام المام) تجعل التصرف إباطل بطلانا) مطلقا لا تلحقه الاجازة ويحكم به القاضي من تلقاء نفسه في أبه حاله تكون عليها للدعوى.

(طعن ۲۶۹/۵۰ ق جلسة ۱۹۹۱/۲/۲۸)

٥ - أحكام الارث وتعيين انصبة الورثة من النظام العام - التحايل على مخالفتها وما يتفرع عنه من التعامل في التركات المستقبلة باطل بطلاناً مطلقاً - المؤرد: عدم جواز التصرف الناشيء عن هذا التحايل - والاستثناء : صحة الوصية للوارث وغيره في حدود الثلث بدون اجازة باقي الورثة برغم أنها تعامل في تركه مستقبله . سنده : ١٩٤٦ من قانون الوصية برقم ١٩٤٦/٧١ والطعنان ١٦٤ مستقبله . صحفة المعنان ١٩٤٣ .

التصرفات التي نتم بالارادة المنفرده

١- الوصية ماق١٩٤١/٧١

كسبب لكسب الملكية (م ٩١٥ مدني) وم ١ ق ٧١ / ١٩٤٦ :

القـــرآن

 ١- ﴿ كتب عليكم إذا حضر أحدكم الموت إن ترك خيرا الوصيه للوالدين والأقرين بالمعروف حقا على المتقين ﴾ (بدر ١٨٠)

٢- ﴿ يَا أَيُهَا اللَّيْنِ آمَنُوا شَهَادَة بِنَكُمَ اذَا حَضْرِ أَحَدُكُم المُوتَ حَينَ
 الوصية اثنان ذوا عدل منكم أو آخران من غيركم ﴾ (المائدة ١٠٦)

السنه :

١- (لا وصية لوارث إلا أن يشاء الورثة) (حديث شريف)

(الثلث والثلث كثير إنك أن تذر ورثتك أغنياء خير من أن تدعهم عالة يتكففون
 الناس)

٢- الوقيف

لیس سبب لکسب الملکیــة إلا فی حالــة راحــده وهی (وقف المساجــد) فــهــو (مؤید) لا یجوز الرجر ع قیـه طبقاً لنص م° ق ۴۶/ ۱۹۶۳ و م ۲۰۰۷ ح مدنی .

(١) ﴿ وأن المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحداً ﴾ (سورة البن آية ١٨٠)

 (٢) ﴿ ومن أظلم ثمن منع مساجد الله أن يذكر فيها اسمه وسعى في خرابها أولئك ماكان لهم أن يدخلوها إلا خانفين لهم في الدنيا خزى ولهم في الآخرة عذا ب عظيم ﴾ (البقرة ١١٤) .

بند ٤٧٦ تعريف الوصية :

هى تصرف (بالإرادة المنفردة) مقصود به (التبرع) وهى (تصرف مصناف لما بعد الموت) (م ١٩٤٦/١٠ مناف لما بعد الموت) (م ١٩٤٦/١٠ مناف لما بعد الموت) (م تعدد قليد المياة لأتها (عقد غير لازم) وشرطة لم يتحقق وسابق لأوانه (م ١٥ ك ١٩٤٦/١٠) وهى استثناء من المبدأ القاصى (ببطلان التعامل في التركة المستغيلة) (م ١٣١/٧منني)

لا تزلحم بين للوصيتين أن أو في ثلث التركة بهما فان لم يف تخرج
 الوصيه الواجبة (الأجباريه) أولا ن، فان بقى شئ فيكون (للوصية الاختياريه) فان
 لم بيق شئ فالوصية الواجبة تخرج أولا ، ولا شئ للوصيه الاختياريه .
 بنسما ۲۷۸ الوصية المحلقة أو المقترنه بشرط (و£ق ۱۹۲۷)

الأقران : محاه أن تكون الصيغة منشئة العقد على أن يكون مقيد في احكامة بشروط معنه .

منسال : كما لو أوصى بثلث ماله لرجل على أن يحج عنه .

العمليق : يترتب وجود الرصية على وجود الشرط مثال كأن يقول الموصى أن رجعت سالما من سفرى قدارى هذه وصية ، فالوصية موجودة مع الاقتران وغير موجودة مع التعليق فالوصية المقترنه بشرط أو المطقه على شرط (صحيحة) شروط:

 ^(1) الوسيط السنهري الجزء التاسع ، الموجز في الوصيه والوقف د/بوسف قاسم استاذ الشريمة الاسلامية بكليه حقوق القاهرة

ويجب في الشرط :

- (۱) أن يكرن صحيح
 - (۲) غير منهى عنه
- (٣) غير منافى لقصد الشرع ،
- (٤) وقيه مصلحة الموصى أو الموصى له

ويصحح أن تكون مضافة لرقت معين بعد الموت: مثال كما لر اوصى أفلان يسكني داره بعد موته لهده سنه وبعد أنتهائها يسكنها فلان آخر مدى حياته.

مثال الشرط المنهى عنه : أن يوصى لولده بشرط مقاطعه والدته .

مثال الشرط المنافى اقصد المشرع : أن يوصى لزوجته بشرط الا تتزوج بعده (م ٤ق /١٩٤٦/٧) .

- (م ۱/۱۷ منتی)
- (١) م ١/١٧ مدنى قانون الموصى يسرى على منازعات الوصيه .
- (٢) م ٢/١٧ مدنى قانون الموصى على شكل الوصية وقت الإيصاء .
 - وقانون البلد التي تمت فيه الرصيه

على ثلاثة أشكال قلا تسمع دعوي الرصية أو الرجوع عنها بعد وفاه العوصي في الحوادث الواقعة إعتبار من عام ١٩١١ ميلادية إلا إذا: ...

- ١- تمت بمحرر مصدق على توقيع الموصى فيه ،
 - ٢- تمت بمحرر رسمي موثق ،
- ٣- تمت بمحرر مكتوب بخط الموصي وإمضاؤه . (م ١٥٥ تعليمات توثيق ٩٠) وهذا المحرر الأخير بإعتباره (عرفي) لا يجرز تسجيله طبقا لنص م ٢٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ لا شتراطها ا التصديق علي التوقيع ا ريشترط في هذه الحالة لامكان التسجيل : ...

 ١- حصول الموصي له على إفرار مصدق فيه على توقيعات الرزئة بالرصية (وتسجيلة)

٧- أو إستصدار حكم قضائي ضد (الورثة) (يصحة الرصية) وبعد نهاتينه بقرم (بتسجيله) فإذا لم تكن الوصية ثابتة بمحرر مكتوب - قايس معني ذلك البطلان اعدم الرجود ، ذلك أن المحرر شرط للإثبات وليس شرط للإنكاد . فيكون علي الموصي له بناء علي ذلك الحصول علي إقرار مصدق عليه من الريثة بالوصية ريقرم (بتسجيله)

فالتسجيل شرط أساسي (لنقل الملكية) (للموصي له) طبقا لنص م ٩ ق ١٤٤ / ١٩٤٦ يتنظيم الشهر العقاري ،

ج/ يجوز بعد سداد رسوم التوثيق والحفظ قبل توقيعه ، وإذا وثق الوصية دون الشهر يخضع العقد امرحاني الطلب والمشروع ويحصل رسم توثيق - ولا يؤشر بناقل التكليف ولا يوضع خاتم المثلث الخاص به إلا بعد إرفاق [إعلام وراثة أر شهادة وفاه المترفي (الموصي) . [م ٢٧٦ تطيمات شهر ٩٣] () ويجب الإمتناع عن شهر أو توثيق الوصية بحق المنفعة المسادرة من مالك حق الإنتفاع وحدة دون حق الرقبة (١) [م ٢٧٦ تطيمات شهر ٩٣] (فني ١٤ / ١٩٩٢). بنساد ٢٨ ٤ أهمية تطلب الشكل القانوني في الوصية : -

شرط لسماع الدعوي الخاصة (بإثبات الوسية) وإلا حكم بعدم القبول (م ٢/٢ ق الوصية رقم ٢/١ ١٩٤٦)

⁽¹⁾ وتضني م ۱۲۰ نظيمات شهر ۹۲ يشهر الوسية بد دادا، فحرصي وبعد قبول فحرصي له الرسعية لكي تصبح (نافذة) ويلاحظ أن شهر الرسبية (دوجربي) لفتل الدائلية المحرصي له إذا تعت في ١/١/ ١/ ١٩٠٧ وهو تاريخ العمل بتقوى للشهر العقبي للمرسية المقال ويقرأ من المقال المقال

بند ٤٨٣ : حكم الوصية في الشريعة الاسلامية :

الوصية هي استثناء من الحكم القاضي (ببطلان التعامل في التركة المستغبلة) طبقا م ١٣١/ ٢ مدنى (التعامل في تركة النسان على قيد الحياة (باطل) ولو كان برضاه ، إلا في الأحوال التي نص عليها للقانون فهي (تصرف بالارادة المدفوده) من (الموصى) في (تركته المستقبله) وأجيزت (استثناء) بموجب أحكام الشريمة الأسلامية .

وهى (جائزه) فى حدود ، ثلث تركه المترفى ، وما (زاد) متوقف على : (أجازة الورثه) فان أجازوها نفذت وأن لم يجيزوها (بطل) ما زاد ورد الى (الورثة) ليماد توزيع ما يقى بعدها عليهم بما فيهم الموصى له .

وذلك كله طبقام ١ ، ٣٧ ق ٢٧/١٩٤١ الخاص بالوصية .

، طعن ٥٨/٣٧٤٩ ق جاسة ١٩٩٣/٤/

١١ طعن ٢٠٤٢/ ٦٠ ق جاسة ٦٩٩٣/٤/٦

و الطعنان ٦٣٤ ، ٦٣٧ لسنة ٦٦ ق جلسة ٧/١/١٩٩٥

بنسمه ٤٨٣ مكرر وهل يلزم تعثيل (الموصى له) في صند إنشاء الوصيه ؟

والجراب لا يازم ذلك أن (قبول) الموصى له الوصيه يكون بعد موت الموصى تثبيت لحق الموصى له فى الموصى به) وليس قبول لايجاب صادر من الموصى حتى لا يكسب حقا بغير رضائه فهى تصرف بالأرادة المنفردة الموصى وليست عقدا بين طرفين حتى يشترط قبوله وقت انشاؤها .

(الطعنان ١٣٤ ، ١٣٧ لسنه ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٧) .

بنسبد ٤٨٤ مايطل الوصية ؟

، رجوع الموصى فى الوصية حال حياته لانها عقد بالاراده المتفردة غير لازم فلا
 بازم الا بشرطان هما :

(أ) وفاة الموصى مصرا على وصيته .

(ب) قبول الموصى له الوصية لكي تكون لازمه (م١٩٤٦/٧١ق) .

٢ ـ هلاك العقار أو هدمة أو أستحقاقه قبل قبول (الموصى له) م١٥ ق ١٩٤٦/٧١)
 الخاص بالوصية .

- تروال اهلية المرصى لجنون مطبق اذا انصل بالموت (م 1/3 (١/٧٥)) ولا
 تبطل بالحجر على الموصى اسفه أو غظه فهى جائزه بشرط أذن توليه الاحوال الشخصية م ١٦٠ ق ١٩٤٦) .
 - ٤ ـ موت الموصى له قبل وفاة الموصى (م ١٤٢/٧ق ١٩٤٦/١) ٠
- قتل المرصى عمدا براسطة الموصى له متى بلغ سن ١٥ سنه عاقلا بالغاً وهذا
 السن هر سن بلوغ العلم عاقلا رشيدا (م١٧ ق ١٩٤٦/٧١) مالم يكن القتل لحق
 أو عذر وبعد من الأعذار تجاوز حق الدفاع الشرعى
 - آذا ردها الموصى له بعد وفاه الموصى وليس قبل وفاته .
 - ٧ ـ جحود الوصية •
- ٨ـ اذا كانت ،ى معصيه اضرار بالورثة فيعد نصف فى استعمال حق الايصاء لقوله
 تعالى (من بعد وصيه يوصى بها أو دين غير مصار) وقوله تعالى (فمن
 خاف من موصى جنفا أر اثما فأصلح بينهما فلا أثم عليه (م٣ قانون الوصية) .
- ٩ اذا مات الموسى له بعد موت الموسى وقبل ابتداء مده الانتفاع في الوصية بالمنفعة أو تعذر وجود الجهة الموصى لها اذا كانت وصية لجهة غير موجودة وستوجد مستقبلا أو تحقق اليأس من وجود الموصى له بعد وفاة الموصى في الوصية لمعدوم (م ٥٩ من قانون الوصية) ٠
- اعلان الوارث رسميا للموصى له بالوصية وطلب قبولها أوردها ومرور ثلاثون يوما على العلم دون رد أو قبول (كتابة) بدون عذر مقبول (م ٢٢ق١٩٤/١٩٤١ الخاص بالرصية).

الجراب بعد التصرف صحيحاً وليس وصية اذا تم وفقا اشروط معينه ؟

(۱) وجود عقد بيع صحيح جدى وعدم وجود ورقة ضد خقيه (أى أن التصرف غير صورى) فالصوريه المطلقة تجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا لورودها على عقد معدوم ولا تلحقه الاجازة - وورثة المند (حجة) على اطراقها وحجة على القير اذا كان عالما بها ولو كانت غير مسجلة (طعن ٢٧/٢٠٥ ق جلسة 1٩٤٩/١٢/١).

(٢) أن يكون التصرف صادر من مالك حقيقى بسند ملكية صحيح ومسجل بالشهر المقارى وأن يكون المتصرف كامل الأهلية وارادته سليمة واعية خاليه من الميوب (أكره - غلط - تدليس) وصحيح البدن والعقل قوى الادراك (حال صحته).

٣- أن يكون الذمن بسعر المثل أو لا يقل عن قيمة المبيع بما يجاوز الثلث (طعن ١٩/١/١٣) وق جلسة ١٩/٢/١٩) وألا يكون تبرعا أو فيه محاباه أو تافها (طعن ١٩/١٢) وق جلسة ١٩/٩٦) وأن يأخذ المتصرف مقابلا لما أعطاه (طعن ١٩/٩٦) وق جلسة ١٩/١/١٧) هذا اذا كان النصرف (بيماً) والذي يعد (الذمن) المم اركانه . أما ذا كان التصرف (هبة رسمى) وكان (منجزاً) وتم نقل الملكية حال حياة الواهب بالشهر المعارى (فلا يعد رصية)

أن يكون التصرف (منجزأ) أى فورا فى الحال وغير معلق على شرط (كاحتفاظه بحق المنفعة مدى حياته) أو مصناف الى زمن مستقبل (أى ابتقال الملكية الله وفاته) (طعن ٢٠٠٠) وفي جاسة ١٩٤/١ فيزم نقل الملكية (حال حياة) المورث مناسك ٨٦٦.

(٥) الايكون النصرف في مرض الموت ^(١) والمقصود به المرض الذي يطب النان فيه الهلاك ويشعر فيه المريض بدنو أجلة وينتهى بمرته وألا يطول أكثر من سنه (طعن ٢٧/٥٦ ق جلسة ٢٩/٥١/١) (طعن ٢٢/٥٦ ق جلسة ٧٧/١٢/٦)

(طعن ٣٨/٩ ق جاسة ١٩٧٣/٢/٦ أو هو الذي يعجز السليم عن القيام بمصالحة الحقيقية خارج البيت فيجتمع فيه تحقق العجز وغلبه للهلاك وأنصال العوت به.

⁽۱) وحماية الغير الذي قد يتمامل مع الشترى من الدريش مرض الدوت نسي(۱۷٪ مدني)على تطلب توافر ۳ شروط لعماية حقه هي :

١ ـ أن يكون حسن اللاية .

٧ - صدرر (عقد بياع) من المشترى من مريض مرض الموت مقابل (ثمن حقيقي) .

 ⁽ تسجيل ذلك العقد بالشهر المقارى) فلا يستطيع الرزئه استرداده مده لأنه لسبح مالكا يستج بملكيته عليهم كما أن لوس لهم حق الترار البيع ولكن كل مالهم هر الرجوع (بالتعويض) على المشترى من العريض مرض العوت .

(طعن ۷/۱۰۱۱ ق جلسة ۱۹۸۳/۱۱/۲۷ و لا تعد (استطاله العرض) من حالات مرض العوت الا في فترة تزليدها واشتداد وطأتها فالعبره بفتره الشدة التي تعقيها الموفاه (طعن ۱۰۰۲/۹۶ ق جلسة ۱۹۸۴/۲۸) (طعن ۱۹۸۶/۹۶ ق جلسة ۸/۷/۲۸) ولا يشترط فيه ملازمة صاحبة للغراش على وجه الاستمرار بل يكفى أن (يلازمة رفت اشتداد العالة) (طعن ۱۹۸۸/۷/۵ جلسة ۱۹۸۸/۲/۹)

فليزم في المتصرف: (الصحة والادراك وسلامة القوى الطلية) (1)

ويجب أن يقترن بمرض المرت إما تبرع (طبقا لنص م ٩١٦ مدنى) أربيع بثمن بقل عن قيمة المبيم وقت الموت (طبقا لنص م ٤٧٧ مدنى)

(٦) النصرف لأحد الورثة مع أحتفاظ المورث بحق المنفعة مدى حياته (طبقا م ٩١٧ مدنى بشرط أن يكون منجزا (نقل الملكية في الحال) ويتم التسجيل حال حياته وفي تمام الصحة والادراك .

بند ٤٨٧ : أوجة الخلاف بين الميراث والوصية

الوصيـــة	الميراث
١ ـ خلافة الموصى له (عامة) في (الشيوع)	١ ـ خلافة المورث (علمة)
وخاصة في (المحدد المغرز).	٢ ـ خلافة العيراث (بقوة القانون) دون تدخل
٢ ـ الخلافة في الرسية تكون (بتسرف ارادي	من المورث أو الوارث .
من الموصى) وهو (الوصية) .	٣ ـ خلافة الميراث (اجبارية يثبت حق الورثه
٣ ـ خلافة الوصية (اختيارية) (غير ملزمه)	فيها من وقت مرض ألموت فتقيد تصرفاته
الموصىي ولو كان في مرض الموت .	لمىالح الورثِه .

⁽¹⁾ وقد ثار تساؤل حول حكم الرجل الصحيح الذي تقوم به حالة نفسيه تجعله في حكم العريض مرض موت (تلك التي نجعله يعتقد بدنو أجله ولو لم يكن مريض بعرض عضوى (كالمحكوم عليه بالاعدام ويتكثل الققيد ، ومن كان في سفيته على وشك الغرق ، أو محاصر بحريق لا سبيل الانجاء منه ، والمحاصر في حرب وهو على يئين بأنه مقتول والمصمم على الأنتحار) .

والجواب: أن أي تصرف يصدر من هؤلاء بعد (وصيه) لا تنفذ الا في حدود (تلك التركة) .

ينسسد 4٨٨ دعاوى صحة تعاقد الوصية والحكمة الختصه بها ؟

يغرق بين أمرين :

- (أ) اذا كان المطلوب بها تطبيق قانون الوصية رقم ١٩٤٦/٢١ ينعقد الاختصاص بها الدوائر الاحوال الشخصية بالمحكمة الابتدائية باعتبار أن (النيابه العامة) جزء من تشكيل هيئة المحكمة (طبقا م ١٥٥/٦٢٥ من لائمة ترتيب المحاكم الجزئية .
- (ب) أما اذا ثارنزاع حول ما اذا كان المتصرف (بيع أو وصيه) لاتلفذ الا في حدود (ثلث التركة) فتختص بها المحكمة المدنية الابتدائية اذا كانت داخله في نصابها.

بنسماد ٤٨٩ س / هل تجوز الوصية لوارث ؟

ج/ الوصية الواجية (لا تجوز) لوارث وإنما لحفيد المورث الذي مات والده في
 حياة جدة طبقا م ٧٦ ق ١٩٤٦/٧١ .

أما الوصية التى تقع بارادة الموصى وباختياره بأكثر من الثلث تسمى الزيادة (وصية إختيارية) (م ٧٧ ق ١٩٤٦/٧١) (فنجوز)طبقا م ٣٧ق ١٩٤٦/٧١ فنصح بالثلث الوارث بدون لجازة باقى الورثة .

وتصح بما زاد على الثلث ولكن لا تنفذ تلك الزيادة إلا بإجازة الورثة بحدوفاة الموصى (طبقا م ٣٧ ق.١٩٤٦/٧١) لقوله عليه السلام (لا ومسيه لوارث إلا أن يجيزها الورثه)

بنسما • ٩٩ ويلاحظ أن المستحقين للوصية الواجبة من الورثة هم :

- (أ) من أصعاب الفروض بنت الابن في حالة عدم ميراثها .
- (ب) من المصيات : ابن الابن في حالة وفاة والده في حياة جدة المورث.
 - (ج) من فوى الرحم: بنت البنت ولبن البنت .

بنسماء ٤٩١ من هل تجوز الوصية للحمل المستكن (الجنين في بطن أمه) ؟

ج/نعم نجوز ونصح طبقا م ٣٥ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية في الأحوال الآتنة : ١ ـ اذا أقر الموصى بوجود الحمل وقت الوصية وولد حيا امده ٣٦٥ يوم فأمَّل من وقت الرصية .

٢٠ - اذا لم يقر الموصى برجود الحمل وولدا حيا لـ ٢٧٠ يوم على الأكثر من وقت الوصية ما ثم تكن للحامل وقت الوصية معدة لوقاة أو فرقة بائنة فقصح الوصية اذا ولد حيا (٣٥٠ يوم فأقل من وقت الموت أو الغوقة البائنة ـ واذا كانت الوصية لحمل معين اشترط لصحة الوصية بالاصافة لما سبق (نسبة من ذلك المعين) وتوقف للجنين (غله الموصى به) لحين لفصاله وولادته حيا .

ذلك أن الرصية في تلك الحاله نصرف بالارادة المنفردة بعكس الهبة فهي (عقد) بلزمة لقيامة وصحته (قبول) المرهوب له الهبة ، وبعكس الوقف التي هو تصرف بالاردة المنفردة (كالوصية) فالقبول ليس ركن فيه باستثناء حالة واحدة هي اذا كان المرقوف عليه (جهة) لها من يمثلها قانوناً فيشترط صدور القبول منه طبقاً م 9 ق ١٩٣٩/٤٨.

س : هل تجوز الوصية بالمنفعة من مشترى حق الانتقاع ؟

ج / لایجوز (لانتهاء حق العنقعة بموت صاحب حق الانتفاع (م٩٩٣ مدنى)
 ولا بجوز له الایصاء بنقل حقه لغیره .

أما بالنسبة لمالك العين (ملكيه تامة رقبة ومنفعة) :

فتجوز الوصية بالعثقمة طبقاً لنص م ٢/٩٨٥مننى فهي وصية انشاء وليس نقل المحق (فني ١٩٩٢/١٤) .

بنسسد ٤٩٣ هل تجوز الوصية بالمنفعة لمين مؤبدة أو لمدة حياته أو مطلقة ؟

ج / نجوز للموصى له مدة حياته بشرط أن ينشأ استحقاقه للمنفعه في مدى ٣٠ سنه من وقت وفاة الموصى .

١ - برقاة الموصى له قبل استيقاء المنفعة الموصى بها كلها أر بعضها .

٢ ـ بشراء الموصى له العين التي أوصى له بمنفعتها .

٣. اسقاط الموصى له حق فيها لورثه الموصى بعوض أو بغير عوض.

٤ ـ أستحقاق العين •

ج/ فنوى مجلس الدولة رقم ٤ ممبتاريخ ١٩٦٧/١٢/٢ وصية المرتد (باطلة) لا يجوز تسجيلها طبقاً لارجح الأقرال في المذهب الدنفي ولم يتعرض قانون الوصدية رقم ١٩٤٦/٧١ نتلك الممالة فيرجع في ذلك لأرجح الأقوال في المذهب الدنفي (طبقا م١٨٧٤كمة ترتيب المحاكم الشِرعية مرسوم بقانون ١٩٣١/٧٨)

فما ملكة قبل ردته لورثته المسلمين وما ملكه بعد ردته بعد (فيئة) تؤول البيت المال (الخزانه العامة أو بنك ناصر الإجتماعي) وعلى العكس من ذلك يرى المساحبان (صحتها) ولو مات على ردته قياسا على : وصية غير المرتد فنصح المسلم وغير المسلم .

ج/ م ٣٧ د ٢٦/٢ الفاص بالوصية ترتب بمجرد وفاة الموصى (إلتزام شخصى) فى ذمة الررثة بإعتبارهم معثلين للتركة (بتسليم) العقار الموصى به ، وعدم تعرض الورثة للموصى له فيه ، ولا يجوز لهم إدعاء ملكيته (طعن ٢/٤١٩ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٧

لأن الوصية من التبرعات فيشنرط في الموصى (أهليه التبرع) إلا أن م 00 1957/1 تجيز وصية من بلغ سن ١٨ ميلادية بشرط إذن محكمة الأحوال 17.70 الشخصية وبالنسبة المحجور عليه (لسفة أر غفلة) جائزه كذلك طبقا المواد ١٦،١٥ ق ٢/٧١٦ الخاص بالوسية وم ٢/١١/ مدنى وم ٢٧ ق ٢/٧/١٥ الخاص بالولاية على المال ، وأو أوصى بكل ما له بشرط إذن محكمة الأحوال الشخصية (م١٥٠ تعليمات توثيق ١٩٩٣) .

الوصية الواجبية

مُ ٧٦ق ١٩٤٦/٧١ (والمواد ٩١٥ – ٩١٧ مدني)

(فنی ۲۰/۷) (م ۱٤٨، ۱٤٨ تعلیمات شهر ۹۳)

بند 49 م المنوطة بهج قاصر فقط على أحفاد المبت (ابن الابن) وهي واجبة بحكم القانون دون ترقف على قبول الموصى له للوصية بعكس الحال في المصبة الاختيارية .

بنسد 294 شروطها ير

- ١ _ أن تكون صادرة لابن ابن مات أبيه في حياة جده ،
 - ٢ ـ أن نكون بقدر نصيب الأب المتوفى .
- ٣ ـ عدم ايصاء الميت لفرع وليدة الذي مات في حياته .
 - ٤ ـ أن تكون في حدود ثلث النركه .
 - ٥ ـ أن يكون الغرع الحفيد غير وارث .
- ٦- الا يكون الديت قد أعطاه بغير عوض من طريق تصرف آخر قدر ما يجب له وأن كأن ما أعطاه اقل منه وجبت له وصية بقدر ما يكمله مع مراعاة عدم زيادة نصيب العفيد عن مقدار نصيب والده لو كان حيا .
 - ٧ ـ نقسم الوصية (قسمة ميراث).
 - ٨ على أبناء الإبن المتوفى حال حياة المورث (الحفيد).
- ٩- تكون الوصية لاهل الطبقة الأولى من اولاد البنات ، ولاولاد الإبناء من اولاد اللغهور وإن نزلوا على أن يحجب كل أصل فرعة دون فرع غيره (م ١٤٥٥ تعليمات شهر ٩٣) وفي حالة تعيين نصيب الورثة رمستحقى الوصية الواجبة (بحكم قصنائي) أو اتفاق جميع الورثة يصنمن مشروع المحرر القرار من جميع الورثة ومستخفى الوصية الواجبة بتحملهم مسئولية تصرفهم الوارد بالمحرر مع مراعاة انه انا كان القدر المراد التصرف فيه يزيد عن نصيب الوارث فيجب لدخال (كل أو بعض) من لم يتصرف في نصيبة من الورثة (بائعا للقدر الزائد) . (م ١٤٦٠/٥٩/٥٠)

 ⁽۱) الرسط في شرح التقون الدني المنهوري الجزء ؟ ...

أما اذا لم ترضح المحكمة نصيب مسحقى الرصوة الواجبة باعلام الرراثة : يفترض حياة المتوفى حال حياة ابيه ويقدر نصيبه في التركة باعتباره وارث (ثم يستبعد) ذلك النصيب اذا كان في حدود ثلث التركة ، فأذا زاد عن الساب يستبعد ال ساب فقط ويقسم الباقي على الررثة الأحياء ويمتمد توزيع الاتصعبة من رئيس المأمورية (م ١٤٧ تطيمات شهر ٩٣) (فني ١٠/٧) .

ويلزم عند مراجعة لُحكام صحة التعاقد الصادرة من المورث ان اعلام الوراثة الخاص به اذا تضمن وجود اصحاب وصية واجبة - التأكد من اختصامهم في دعوى صحة التعاقد الصادر فيها الحكم المراد شهرة (أُسُومٌ بالورثه)

فاذا تبین عدم اختصامهم فیازم 🚣

(١) أما تقديم اقرار مصدق عليه ممن لم يمثل بالدعوى بقبوله الحكم ونقل الملكية من المورث للمحكوم لصائحة

(٢) أو استصدار حكم جديد بمبحة التعاقد ضده .

ويلاحظ أن الوصية الواجبة (مقدمة) على سائر الوصايا ومنها (الوصية الاختيارية) طبقاً (۱۹۵۸ ق ۱۹۶۲/۷۱ الخاص بالرصية ، والوصية الواجبة تطبق بأثر فررى اعتباراً من ۱۹۶۲/۸۷ وهو تاريخ العمل بقانون الوصية رقم ۱۹۶۲/۷۱ ويلزم شهرها اعتبارا من ۱۹۲۷/۱۷ وهو تاريخ العمل بقانون تنظيم الشهر العقارى رقم ۱۹۶۲/۱۱۶

والعبرة بوفاة المورث الاصلى (الجد أو الجدة) وليس بالفرع الذي نوفي حال حواة المورث الأصلى .

. وهي (واجبة بحكم القانون) دون توقف على (قبول) (الموصى له) لها بعكس (الوصية الاختيارية)وبأخذ الحفيد نصيب والده المتوفى حال حياته بشرط الأيزيد عن لي التركة والاكان متوفقا على إجازة باقى الورثة فاذا لم يجيزوه بطل ورد ما زاد الى التركة ليعاد نقسم الثلثان على جميع الورثة بما فيم اصحاب الوصية الراجية .

بنسك ٥٠٠ كيفية حل الوصية الواجسة ؟

 ١ - بفترض حياة المتوفى بشرط ألا يزيد نصيبة على - ١ مجموع التركة وتوزع التركة على فرض وجوده حياً .

٢ - يطرح نصيبة من مجموه التركة والباقي يضم على الموجودين احياء ويعاد

توزيع التركة من جديد مع استبعاد المتوفى من ناك الارزيع الجديد (ويلاحظ أن هذا البند يعليق في حالة عدم اقتصار التركة على الارلاد فقط (نكور واناث) ودخول أصحاب القروض معهم وهى بذلك تنقضى من انسبة اسماب القروض اذا وجد وا أما في حالة أفتصارها على الفروع الوارث فقط دون اسماب القروض لا تمدث ألما في انصبتهم وانما يحدث ذلك النقس في الانصبة حال وجود اسمحاب القروض معهم .

مـــالة :

توفى عن زوجة وابن وبنتين وابناء لبن منوفى (ذكور)

ج / في تركة المتوفى وصية ولجبة ،

ويكون لأبناء الابن المتوفى قبل والدة وصية بمقدار ما كان يستحقه الابن لو كان والده على قيد الحياة بشرط الا تزيد عن ليل التركة .

فتقسم التركة 48 جزء منها ١٤ جزء وصية واجبة لابناء الابن يقسم بينهم بالتساوى والباقى ٣٤ جزء هو العيراث الزوجة لله على الفرع الوارث أمرائقى للابن والبنتين تعصيبا الذكر ضعف نصيب الأنثى .

بنسلد أ ٥٠ ما يشترط في للوصي خ

(۱) أن يكون لهلا التبرع قان كان قاصرا بالغ سن ١٨ سنه أو محجور عليه لسفه أو عقلة لزم (اذن المحكمة) .

بنسل ٢٠٥ ما يشترط في الموصى له به

أن يكون مطوماً وموجوداً.

بنسله ۳۰ ۵ ما پشترط في الموصى به بد

- (١) أن يكون مما يجرى فيه الارث ء
 - (۲) أن يكرن متقرما .
- (٣) أن يكون موجودا وقت الوصية اذا كان معين بالذات .

بنسبك \$ 0 شروط صحة الوصية :

- ١ ـ ألا تكرن في معصبة .
- ٢ ـ ألا يكون الباعث عليها منافيا لقصد المشرع (م٢ ق ١٩٤٦/٧١) .
 - ٣ ـ أن يكون المرصى له معارم وموجود .

ویلاحظ أن الرصیبة تصح مع إختلاف الدین واسله ، وتصح مع إختلاف الدارین بشرط (المعاملة بالمثل) (م ٩ ق ١٩٤٦/٧١) (م ١٥٥ نطیمات ترثیق ٩٣) كما تنفذ رصیبة الموصى الذى ایس علیه دین لأحد وایس له ورثه وار كانت(رنكل ماله)بدون إجازه أو موافقه بیت المال (بنك ناصر الإجتماعى) (م ٣٧ق (٢٦/٧١). بنسمة ٥٠٥ لزوم الوصية : بأمرین (م ٠٠ق (٢٩/٧١). شم

١ ـ وفاة الموصيي ،

٢ ـ قبول الموصى له الوصية .

فإنا كان الموسى له جنينا أو فاصرا أو محجور عليه لسفه . ردها لوليه أو الوسى أو القيم بحد إذن نيابة الأحول الشخصية فإذا كان لجهة إعتبارية يكون القبول لمن يمثله فانوناً ، فإن لم يوجد من يمثلها لزمت الوصية بدون توقف على القبول .

بنسط ۳۰ و د الوصية (م ۲۳ – ۲۶ ق ۲۹/۷۱)

إذا قبل الموصى له بعض الوصية ورد بعضها الآخر ازمت فيما قبل وبطلت فيما رد ، فإذا تعدد الموصى له وقبلها البعض وردها الباقون ازمت لمن قبلوا وبطلت لمن ردوا (م ٢٣ و ٤٦/٣١) .

ولا تبطل بردها(فيل موت الموصى)فإذا رد الموصى له الوصية كلها أو بعضها بحد الموت وقبل الغيرل بطلت فيما رد واذا ردها كلها أو بعضها(بعد الموت والقيول)وقيل منه ذلك أحد الورثه (لِنفسخت الوصية) وإن لم يقبل منه ذلك أحد منهم (إبطل رده) (م ٤٤/ ٢٥ (٤٦/٢) .

واذا مات الموصى له قبل قبول الوصية وردها قام ورثته مقامة في ذلك (م٢١ق٤/٢١) . بنسله ٧٠٥ ما يعد وصية في حكم القانون المدني المصرى :

١ ـ أي تصرف تصدر من شخص في (أ) مرض الموت .

(ب) ومقصود به التبرع (م ٩١٦ مدنى) .

٢ ـ أي تصرف يصدر من شخص

(أ) لأحدورثته .

(ب) احتفاظة بحق المنقعة مدى حياته (م ٩١٧ مدنى).

٣- بيع (أ) المريض مرض موت عقار لشخص (وارث أو غير وارث) (ب) بثمن يقل عن (فيمة المبيع وقت الموت) فاذا كان الفرق بين النص وقيمة المبيع لا نزيد عن _____ التركة سرى هذا البيع في حق الورثة أما اذا كانت تزيد عن الـ___ فلا تصرى الزيادة الا (باقرار الورثة) أو برد المشترى ما يفي بتكملة (الثلاين) (ح٧٧عمدني) .

ويلاحظ : أن (الغير) الذي يكسب حق عيني :

(أ) بعوض (أي بالشراء مثلا).

(ب) وبحسن نية ، (لا يخضع) لحكم نص م ٤٧٧ مدنى طبقا لنص ٤٧٨ مدنى .

بنــد ٥٠٨ س هل يجوز الرجوع في الوصية :

ج / نعم مادام أن الموصى حيا حتى راو (قبلها الموصى له) لأنها تصرف بالارادة المنفردة . وهى عقد غير لازم وركنه الوحيد الإيجاب أما القبول فهو (النبوت الملكيه ولزرمها) بعد (وفاة الموصى) ولأنها تبرع والرجوع عنها ممكن قبل حصول وان تملكها طبقا (١٨ ق ١٩/١ ١٩٠٢) كما أنها تقليك مضاف أما بعد وفاة الموصى بحق له اللرجوع فيه ما دام حياً ، فليس الموصى له حق مكتسب أو مركز فانونى مقرر في الموصى به قبل وفاة الموصى مصرا على وصيته ، ويلاحظ أن فانونى مقرر في الموصى به قبل وفاة الموصى مصرا على وصيته ، ويلاحظ أن (القبول) ليس شرطاً لإنشاء التصرف ذلك أن الرصية (موقوقه) بعد وفاة الموصى على (قبول المرصى له) لكى تكون (لازمة) والوارث إذا تصرر من بقاء الوصية على (قبول الموصى له) لكى تكون (لازمة) والوارث إذا تصرر من بقاء الرصية (معلقة) مطاللة الموصى له بالرد خلال ٣٠ يوم من أعلانه (بالقبول أو الرد) فاذا لم يجب (كتابة) ولم يكن عذره مقبولا تعد الوصية (باطلة) طبقا (٢٧ق ١٩٤١/ ١٩٤٢)

ويلاحظ أن حجود الرصية (أى انكارها) لا يمدرجوعا عنها طبقام ١٩٤٦/٧١ لخاص بالرصية ويعدرجوع فى الوصية تسرف الموصى فيما أرصى به للغير بتصرف قانونى ناقل الملكية (١٩٤٦/٣٥١/٥١٩٢) .

وقد جملها للقانون (لازمة) في أحوال انا كانت اموصى له رشيد بعد وفاة الموصى ـ قانا كان الموصى له جنينا أو قاصرا أو محجور عليه اسقة أو غفلة يكون القبول (ممن له الولاية على مالة) بعد (انن نيابة الأحوال الشخصية) وإذا كان الموصى له هيلة أو مؤسسة يكون القبول (ممن يعثلها فانونا) فانا لم يكن الهام من يمثلها لذمت دون توقف على (قبول) طبقام ٢٠ق ١٩٤٦/٧١ الخاص ياتوصية .

أحكام النقض في الرجوع في الوصية :

۱ – تصرف العوصی فیما أوصی به من مال حال حیاته یعد رجوع فی الوصییب فی الاتفاد الافید رجوع فی الوصیب الاتفاد الوصیدنی الوصیدنی (طعن مدنی جاسهٔ ۱۹۷۲/۰/۲۷).

بنسسد ٨٠٥ مكرر ما لا يعد رجوع في الموصية ؟

- (١) حجدها (انكارها) من جانب الموصى (م ١٩ق١/١٩٤٦) .
 - (٢) ازالة بناء العين المومسي بها.
- (٣) الفعل الذي يزيل اسم الموصى به أو يغير معظم صفاته والفعل الموجب ازيادة لا يمكن تسليمه الابها .

بنسط ٩٠٥ الرسوم على الوصية

أولا بالنسبة للرصوم النسبية :

أصحاب الرصية الواجبة يلحقون بالوراثة (طبقا م ٣٣ ق ٢٠/ ١٩٦٤) الخاص برسوم الشهر والمنشورات الماليان ١٩٨٨/٣، ١٩٨٨/٣ (فـتحـفي) من (الرسم النسبي) اما وصية الموصى فيستحق عنها رسم نسبي بحسب قيمة المقار وقت شهر الرسية .

فاتياً : بالسبة أنشرية التصرفات المقارية (٧,٥])

طبقاً لقدرى مصلحــة المتراثب ـ وكتاب الادارة العامة الفقتيش العالى الى مكتب اسكندرية للشهر برقم ١٤٣٠٣ بتاريخ ١٩٩٣/٧/١٣ (تخضع) تصـــرفات المومـــى له يموجب وصية واجبة (المتريبـة على التصرفات المقــارية) المنسوس عليها بعادة ٢٤٥/١٥ / ١٩٤٣ الخاص بالمنرية الموحدة استثناء من حكم مادة ٩٠ منه وكذا (الموصى له بالعنفمة) اعمالا اندس م ٥٠ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصدة .

بنسسة • 1 ٥ وبالنسبة لايداع وسحب الوصية المظروفة (فني ١٩٩٥/٧)

بالنسبة للايناع نظر لكونها ترضع داخل مظروف منطق فإن اجراماته تعول دون الاطلاع على ما به وبالنسبة لسحيها فمن حق الموصى سحبها ما دام حيا ولا يوجد سند من القائرن يقضى بغضها أمعرفة ما يحتوية فى الحالتين فلا يستحق عنها رسم نسبى لتطر تقدير الرسم واحدم قيام مصلحة بأداء خدمة تستحق عنها رسوم . ينسله 1 10 وبالنسبة افتح الوصية (1) بعد وفاة الموصى ؟

يستحق الرسم عقب توثيق محضر الفتح مباشرة ويطالب صاحب الشأن بها فوراً بمجرد الفتح ولا تسلم صموره من محضر الفتح الا بعد تمام السداد الفطى (ويراجع المنشور المالى ١٩٦٩/٧) (فنى ١٩٩٥/٧) .

بنسماء ٧٩٥ وعن الملتزم بسفاد نسبي فتح الموصية :

افتت مصلحة الشهر العقاري بالمنشور المالي ٧٣/٨ بأن مدلول عبارة أصحاب الشأن الوارده بالمنشور المالي ٦٩/٧تنصرف الى كل من آلت اليه عين من أعيان المصبة .

ويناء على ذلك يعد المازم بالرسرم النسبية (العوصى له) في حالة قبوله الوصية (ورورثة المرسى) في حالة رفض الموصى له الوصيه أوربها من ذوى الشأن .

⁽۱) ويراعى عند فقع الرصية وكان من صنعن مشتملاتها شهادة استثمار البدك الأهلى وكانت غير محدد تهدئها يطالب طلف فتح الرصية بخطاب من البنك المردخ لنيه بقيمتها لتغيير الرسم الدينى وقدره ٢١ ر ويلاحظ أن البنك لا يصلى هذا الخطاب الا بتقديم طالب فتح الرصية (الشهادات المردع لديه) وتوقيع (جميع) روثه الموصى على الطاب بالموافقة أو بتركيل رسمى عنهم بييه (الأقراع).

فاذا لم يوجد ورثه ورفض النوسي له قبول الوسية اقتصى الرسم من اموال النورث التي لا تصبح تركة الا بعد سداد ما عليها من التزامات .

وأورد المنشور النفى ١٧ /١٩٨٥ بأنه عند توثيق ايداع وصيه (يجزه شائع فى التركة أو بالتعركة كلها) ولم تحدد قيمة الشئ الموسىي به يازم أخذ اقرار من صاحب الشأن بمقدار هذه القيمة وتحصيل رسم نسبى على القيمة وقت التوثيق وفقا المجدرل حرف ب قانون ٢٠/١٩٢٤ الخاص برسوم الشهر وتعديلانه

فإذا كان الموصى به (شهادات استثمار) غير محدده القيمة يازم تقديم (خطاب من البنك بالقيمة)ولا يصلى البنك هذه الشهادة الاولحضار شهادات أستثمار) وتوقيع (جميم)الورثة أمامه بالموافقة .

أقر الحاضر بأهايته التصرف وطاب إثبات الوصية الآتيه:

الينــــدالأول

يمتلك الموصى العقار المبين الحدود والمعالم بالجدول الموضح بعد

النبسطالنانسي

أرصى الحاضر بثلث العقار (ويجوز الإيصاء بالعقار جميعه ولا تنفذ الزيادة الا بأجازة الورثه بعد وفاة الموصى كما يجوز الإيصاء بأقل من الثلث) المبين بالجدول المابق إلى

النسساك

آلت ملكية العقار الموصى به إلى الموصى بطريق بموجب

العقار الموصى به وارد فى نكليف حسب الشهادة المستخرجة من برقم فى عن المدة من إلى المدة من .

العقار المرصى به خال من كافة الرهون والامتيازات والإختصاصات وسائر الحقوق العينيه وغيرها من القيود -

البنــــدالسادس

نؤول ملكية الحقار الموصى به ، رقبة ومنفعة ، الى الموصى له من ناريخ رفاة الموصى وعليه تسلمه بالحالة الذى يكون عليها وقنئذ ودون أن يحق له الطعن فى هذه الوصية بأى حال من الأحوال .

 ⁽١) مامش ملموظة : يجوز أن تكون الوصية باشهار رسمى أو بعقد عرفى مصدق عليه على توقيع المومى .

النسسنالسابع

تقدر قيمة الموسى به بمبلغ ١٠٠٠ (جنيها مليما) البسسسالسامن

إذا كانت الوصية مثقلة بالنزام الموصى له ينص على الأتى:

يلازم الموسى له (تتكر الإلازامات العثقلة بها الرسية) وعليه تنفيذها فى ظرف من تسامة العقار الموسى به ، وفى حالة مخالفته هذه الإلتزامات المنكورة آنفا لورثة الموسى طلب إيطالها .

كما يجوز النص على أن تنفذ الإلتزامات امدة معينه

التحسنالتحاصع

قرر الحاضر إنه قد أوصى بتميين المصفى الشركة من إختصاصات وحقوق والنزامات .

وبما ذكر تحرر هذا العقد وبعد تلاوته على الحاضر وقعه معنا.

الموشى الموثق

وصية	ى برجسوع فى الساعه	عقساد رسمس العرائق	إنه في يوم .
,		ب ــــــ توثیق	e sis
ـــــ المذكور	الموثق مكتب	4	برج أمامنا نحن
	قرع فرع	ان من:	ويعضور ك
بطاقة شخصية رقم	المقيم		
بطاقة شخصية رقم	ــ المقيم	****************************	Y
ة قانونا بإعتبارهما شاهدي عقد	يع الصفات المطاوب	نان الحائزين لجم	وهما الشاه
			ومعرفه .
	حضسسر		
ر	ريعمل	***************************************	السيد /
DOMESTIC - 60 + 10 2 2 10 1 2 10 1 2 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10		***************************************	مسلم ومقيم
:	و منها إثبات الآتي	، للتصرف وصاد	بأفر بأهلت

قرر الحاصر بأنه رجع في الوصية السابق صدررها منه بتاريخ

بيان المقارات (تنتقل تفصيلا من اقع عقد الرصية) .

ويما نكر تدرر هذا العقد وصودق عليه منا بعد تلارته على الحاضرين بمعرفتنا بصرت واضح مسعوع ترقع عليه منهم ومنا نحن العرثق . بنسسا. \$ 1 @ : أحكام التقض في الرصية : سريان قانون الرصية :

 ا ـ متى كان الثابت أن الموصى توفى منه ١٩٤٤ فأن الوصية لا يحكمها ق الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ وإنما يحكمها ارجح الآراه فى مذهب ابر حنيفه على ما تقضى به المانتين ٥٥ مدنى قديم ، ٧٨٠ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

(طعن ۲۲/۷۱ق جلسة ۲۰/۱۱/۲۰)

۲ ـ تخضع الوصية للقانون السارى وقت (وفاة العوصى) وليس من وقت صدور الوصية منه فيسرى ق الوصية رقم ۱۹٤٦/۷۱ على كل وصية صدرت من موصى ترفى (بعد العمل باحكام ق الوصية رقم ۱۹٤٦/۷۱ ولو كان تاريخ صدورها (سابقا عليه) قتصح وتنفذ فى (ثلث التركة) من غير أجازة الورثة تطبيقاً لنص م ٣٧ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بأحكام الوصية) (طعن ١٦٧ ٢٧ ق جلسة ١٩٠٥/٥/١٤)

(طعن ۹۸/۵۸ ق جلسة ۲۰/۹۲۹۲۱)

٣- يشترط لاعتبار العقد ساتر لوصية (أ) ثبوت انتجاه المتصرف الى التبرع.
 (ب) اضافة التمليك الى صابعد موته (طعن ٣٠٠/٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٤/١).

٤ ـ عجز المتصرف الره عن دفع الثمن المسمى فى عقد البيع لا ينهض بذاته دليلا على أن العقد يخفى (وصية) اذا لا يتمارض ذلك مع تنجيز التصرف واعتباره صحيحاً سواه كان العقد فى حقيقة بيما أو هبه مستزه فى عقد بيع استوفى شكله القانونى (طعن ٢٠٠/٥٠ ق جاسة ١٩٨٥/٤/) .

 مرض الموت ماهيته المرض الشديد الذي يجتمع فيه تحقق العجز وغلبة الهلاك والاتصال بالموت (طعن ١٩٨٢/١٧/١٥ جلمة ١٩٨٣/١٢/٢) .

۲- اجازة الرصية من الررثة بشرط بقاء مندها لدى امين وعدم تسليمها للموصى له الا برضائهم بجعلها (باطلة) لاقترافها بما يبطل مفعولها وهر عدم تمكين الموصى له من الانتفاع بها الا بمشيشتهم (طعن ١٠/٢٤ ق جلسة ١٩٤٠/١٠/١٧. ٧- الاتفاق بين زوجين على الوصية لكليهما بعد وفاته بقصد حرمان ورثه كل منهسا (باطل) وتكييف تصرفهما انه (يتبادل منفعة محلق على الخطر والضرر) لذا فهو (باطل) لوجود ورثه فهو أشبة (ولاء الموالاة أو الرفي) المحرمه شرعاً (طعن ٢/٤ ق جلسة ١٩٣٤/١/١٤).

٨- تكيفِ العقد بأنه (بيع منجز) لا يمنع ذلك لحتواءه على شرط احتفاظ البائع بالانتفاع بالعين العبيعة مده حياته وشرط منع العتصرف متى اثبت أن الثمن المسمى بالعقد قد دفع بأكماء مما ينتاقى مع مضى الرمية وهى من النبرعات •

(طعن ٤٤/٤٨٧ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٤)

٩- تصدرف المورث في (حق الرقيه) (لفير وارث) مع (أحتفاظه بحق المنعة مدى حياته) ليس معناه اعتبار العقد وصيه وليس فيه تعارض مع (تنجيز التصدف) تعمك الطاعن بأن عقد البيع يستر وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستريقع عبء اثابتها على الطاعن ان عجز أخذ بظاهرة نصوص العقد الذي يعد حجة عليه .

(طعن جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦)

ويجوز للمتصرف اليه أثبات عكس القرينه بأن المبيع أو الهية سجل وأن احتفاظ المورث بالحيازة يرجع لكول المشترى أو الموهوب له (قاصر) .

 ۱۰ ـ اذا تصرف الموصى حال حیاته فی بعض ما أوصى به كان ذلك رجوعا عن بعض الوصیة فلا تنفذا الا فیما تبقى مما أوصى به من مال (طعن ٤٢/٥٧٠ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٧)

11 ـ التصرفات (المنجزة) المسادره من المورث حال حياته وفي صحته لأحد ورثته تكون (صحيحه) ولو كان المقصود بها حرمان بعض ورثته من الميراث لا التوريث يقوم على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما يخرجة من مالة حال حياته فلا حق للورثه فيه ، فتمسك الورثة بأن عقد البيع يستر وصية هو (طمن بالصورية النسبية بطريق التستر) يقع عليهم عب، اثباته فأن عجزوا لخذ بظاهر النص حتى ولو أثبتوا أن المتصرف اليه (المشترى) لم يكن بملك وقت التصرف ثمن المقار (طعن ۲۵/۳۸ ق جلسة ۱۹۹۷/۵/۲۵)

۱۲ ـ مسمة الوسية بقسمة اعباء التركة على ورثة الموسى بتعيين كل وارث ما يزيد عن استحقاقه أعتباره (وصية) (م ۹۰۸ مدنى) (طعن ۲/۱۷۵٦ ٥٠ق جلسة / ۱۹۸٦/۲/۲۳

۱۳ - الوصية تصح الوارث ولفيره في حدود ثلث التركة بفير أجازة الورثه ولا تنفذ فيما بزيد عن الثلث ألا باجازتهم بعد وفاة الموصى عملا بنص م ٣٧ق ١٩٤٢/٧١ الخاص بالوصية (طعن ٢٩٠٧ ق جاسة ٢ /٣/ ١٩٨٣/) . وهذا استثناء منهمراً عام هو بطلان التعامل في التركة المستغلة .

 ١٤ ـ ما اوجبته م ٢ ق ١٩ (٧١ / ١٩٤٣ الفاص بالوصية من شكل خاص للوصية الواقعة بعد عام ١٩١١ شرط اسماع الدعوى بها عند الانكار وليس ركنا فيها ولاصله له بانعقادها (طعن ٤٧/٣٥ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٧) .

 ١٥ ـ من شأن الصورية العطاقة انها لوصحت أن يعتبر العقد لا وجود له فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه (نقضى مدنى جاسة ٢/ ١٩٧٣/٤/) .

١٦ - الصورية تعنى عدم قيام العقد اصلا فى نيه عاقدية ، أما التواطؤ فاته غير مانع من جدية التحاقد ومن قيام الشرعية فى أحداث آثارة القانونية (طعن ١٩٨٥/٤/٥٠ قجلسة ٩٩٨٢/٤/٢٠) .

١٧ - معيار اعتبار مرض بأنه (مرض موت) هو أن يعجز غير العاجز من
 قبل ، عن القيام بمصالحة الحقيقية خارج البيت فتجتمع فيه تحقق العجز وغلبه
 الهلاك واتصال العوت (طعن ٢٠/١٥ أحوال شخصية جلسة ١٩٧٦/١/٧) .

۱۸ - البیع الصادر فی مرض الموت لأجنبی و کان (هبة مستترة) (أی تبرع محض) یعد (وصیة) لا تنفذ الا فی حدود (نلث ترکة البائع) (طعن ۳/۷۷ څ جاسه ۲۱/۵۲٪).

۱۹ - الرصية تدعقد بإرادة الموصى المنفردة ولا تنتج أثرها إلا بوفاته ، أما فيول الموصى لها فيكون بعد الوفاة تثبت لحق الموكى له في الشيء الموصى به وليس قب ولا لا يجاب من الموصى أثر ذلك عدم لزوم تعثيل الموصى له في سند انشاء المسيك.

(الطعنان ٦٣٤ / ٦٦ ق جلسة ٦/٧/١٩٩٥) .

ب_ تصرف قانوني بالإرادة المنفردة الح ٢_ الموقيف

١ - مشروعيته : القرآن

 ١ . ﴿ وافعلوا الحير لعلكم تفلحون ﴾ (سرره المج آية ٧٧) ﴿ لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون ﴾ (أل صران ١٦).

٢ - ﴿ الا أن تفعلوا إلى أوليانكم معروفا ﴾ (سررة الأحزاب أيه ٢) ﴿ فيأيها الذين آمنوا انفقوا من طيبات ما كسبتم وثما اخرجنا لكم من الأوض﴾ (البقر١٢٧)

مما سبق يتبين أن الوقف (مندوب إليه ومرغب فيه) لأنه من وجوه انفاق المال في وجوده (الخير والبر) »

السنة :

- ١ (إذا مات إين آدم اتقلع عمله إلا من ثلاث صدقه جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له) .
- ٢ (هواء المسجد مسجد) حديث شريف والمواد منه أن المسجد بجب أن يكون مخصص للعبادة فقط ليس إلا, وأن يكون خالص لله تعالى والعبادة فيه (أبدية).
 ومن الصدقة الجارية وقف البيوت والأراضى والمساجد .
- ٣ قوله عليه السلام لسيننا عمرين الخطاب في أرض أصابها واستشار الرسول بشأنها (أن شئت حبست أصلها وتصدقت بها) فتصدق بها عمر على الاتباع لا توهد ولا تورث .

ويلاحظ أن وقف الساجد (مؤبد) و (لازم) لا يجوز الرجوع فيه طبقا م ٣/١١،١/٥ ق ١٩٤٦/٤٨ بأحكام الوقف م ٥٠٢ / ح مدنى إعمالا لقوله نعالى (وأن المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحدا) (سوره الجن اية ١٨) فيجب فيه أبنيه العبادة والخارص لله تعالى . ويلاحظ أن تصرفات المساجد تنصم الى أنواع ثلاثه:

- (أ) إذا تعلق به حق للعبد كمأن جمله أسفل المنزل وأعلاه هنا لا يعد خالصا للعبادة فيجوز التصرف والحجز عليه .
- (ب) إذا قامت بتشيده الدولة أو أحدى الهينات الهامة فيعد مال عام فلا يجوز النصرف فيه أو الحجز عايه
- (ج) إذا كان وقفا فبأعتبار أنه شخصية معنوية وقاعدة (أبدية العبادة) فلا يجوز نمكة بالدقادم أو التصرف فيه أو الحجز عليه وتكون العين الموقوفه فيه (محبوسة عن التصرف) .

وقد ثار تماؤل حول تخرب أعيان الرقف - قهل يبقى على اصله من حبس العين عن التصرف ؟ (١)

ذهب جمهور الفقهاء الى جواز استبدال الوقف اذا كان (غير مسجاً) لأن المسجد صفة البدية العبادة) بشرط أن يشترطة الراقف النضة أن لفيره أن لنفسه وغيره ويجوز الاستبدال فى حالة عدم الاشتراط اذا صار الوقف عديم النفع أولا يفى بمؤنته أو كان فى الاستبدال مصلحة بأن اعان خيرا منه (ريما ومنفعه) .

وبناء عليه يجوز أستبدال المقبرة الموقوفه انا خريت وصارت داخل الكتلة السكنية أو قامت صدوره اخرى تقتضى نقلها ودفنها وعدم رميها في النفايات لقوله عليه السلام (كسر عظم الميت ككسره حيا) وقد أجاز الاثمه نبش القبور ونقل العظام والتراب لمحل آخر في حالة قيام غرض صحيح يبيح ذلك ويجوز تغيير الوقف بالبيع مع لمكان الانتفاع به مادام أن هناك مبرر مشروع .

^{/1)} من فقرى النمنيلة المرجوم الأمام الشيخ جاد الدق على جاد الدق أسام الجامع الازهر السابق (نشر له بجريد عقيدتي القاهريه بتاريخ ١٩ / ١٩٩٠/ .

الوقسف (١)

ق ۱۹۶۲/۶۸ ق ۲۹ ، ۵۰ لسنة ۱۹۹۰ ق ۱۹۵۲/۸۸ ق ۱۹۸۲/۶۳ (المواد ۲۲۹ – ۲۲۷ تعلیمات شهر ۹۳)

بنـــد ١٥٥ تعريفة :

هو (المنم) أو حبس (العين) عن (التملك والتصرف) (والتصدق بمنفعهتها وريمها) لجهات البر (كالمستشفيات والمساجد) لقوله عليه السلام اسيدنا عمر بن الخطاب (ان شئت حبست أصلها وتصنفت بها وهذا هو (الوقف الخيرى) .

بنسسله 17 حكمة اللجوء اليه :

تقويه الريابط بين أفراد المجتمع والتعاون على البر والتقوى وتحقيق مبدأ (التكافل الأجتماعي) .

١ ـ لا تجوز فيه الشفعة (م ٢/٩٣٩ مدنى)

٢ ـ لا يجوز تملكة بالتقادم الطويل (بوضع الليد المدة الطويلة المكسبه الملكية)
 ٢ - ٩٧ - ٧٠ مدنى) (م ٢٥٥ تطيمات شهر ٩٣) .

 ٣- لا بجوز على غير الفيرات والبروالا كان (منتهيا) (م ٢٠١٥ ق ١٩٥٧/٢٨٠ بالغاء نظام الوقف على غير الفيرات) (م ٢٣٩ تطيمات شهر ٩٣)
 (م-١٥٠ تطيمات توثيق ٩٣).

وتختص مكانب التوثيق بتوثيق (إنهادات الوقف الخيرى) وإشهاد الرجوع فيه . ٤ - الوقف الخيرى (معفى من الرسوم) طبقام ٣٤ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر .

 ⁽١) الموجز في الوصية والوقف د/ يوسف قاسم إسناد الشريعة الإسلامية بحقوق القاهرة .

⁽ ۲) صدر حكم المحكمة الدستورية الطيا في القمنية رقم ۱۳/۱۸ قضائية دستورية ونشر بالجريدة الرسعية عمد ۲۷ تابع بشاريخ ۱۹۳۲/۲/۹ ويقصني بعدم دستوريه م ۲۰ من القرار الجمهوري بالقائون رقم ۱۹۳۲/۶۶ بتسليم الأعيان التي نديرها وزارة الأرقاف إلى الهيئة العامة للأصلاح الزراعي والمجالس المعلية وذلك فيما تضمئته من أعتبار نصيب كل من لم يتقدم بطابة إلى وزارة الأوقاف خلال العيماد المنصوص عليه فيها (وتقا غيريا) وتم إناعته بالمنشرر الفني ١٩٩٦/١)

 أنه مؤقت بـ (ستون سنه). يصبح بعدها (حرا) بشرط تقديم طاب بمأمورية الشهر الواقع بدائرتها عقار التعامل (بشهر إنهاء الوقف) .

٦- يكون في حدود الثلث إذا كان المواقف زوجة وأولاد أو والدين وإلا كان (باطلا) (طبقام ١ ق ٢٩ / ١٩٦٠) (م١٤٦ تعليمات شهر ٩٣) وأما اذا لم يكن له من يورثه فإنه يجوز له أن يقف كل ماله (على الخيرات) وله حق الإشتراط لنفسه بالانتفاع بالربع كله أو بعضه مدى حيته (م اق ٢٩٠/١٢ الغاص ببعض أحكام الوف).

٧- لا يجوز الرجوع في (وقف المساجد) لأنه مؤيد (١) و(لازم) م (١/٥ ، ١/٣) ق ٤٦/٤٨ الخاص بأحكام الوقف و(٣٠٥ مدني) (وأن المساجد لله فلا (٣/١١) ق ٤٦/٤٨ الخاص بأحكام الوقف و(٣٠٥ مدني) (وأن المساجد لله فلا تدعو مع الله أحد) (سوره الجن آيه ١٨) (المواد ٢٤٢ ، ٢٥٤ تعليمات شهر ٩٣) أما ماعداه بجوز له الرجوع فيه بأثر رجعي سواء كله أو بعضه ، كما يجوز له أن يغير في مصادفه وشروطه ولو حرم نفسة من ذلك ولا يجوز الوقف على أكثر من (طبقتين) ويمتنع على مكانب التوثيق توثيق الأشهادات الخاصة بناكم (١١٥)

(أ) أن يكون صريح

(ب) أن يصدر من الواقف نفسه في حياته بشرط (توافر الأهليه في المتصرف) .

(ج) باشهاد رسمى موثق ((۱ ق ۸/۵) الم يكون وقفا في المساجد لأنه بوفاة الواقف يعتبر الوقف (لازما) فلا يجوز الوارث الرجوع أو التغير فيه .

٨- بتمام شهر إنهاء الوقف عن (الأعيان الموقوفه) يجوز المستحق التصرف في نصيبة (شائع أو محدد مغرز) تحت مسئولية ويذهب القضاء المصدى إلى الوقف يكتمب (الشخصية المعنوية) من وقت إنشاؤة بموجب إشهاد رسمى أمام المحكمة (وحاليا أمام موثق الشهر العقارى) وله (نمة مالية مستقلة عن نمة المستحقين) (والناظر ممثل لذلك الشخص المعنوى) وليس ممثل للمستحقين .

⁽ ١) ويلاحظ أن (تصرفات الكنيسة) لا تخصم لقوانين الأوقاف ويجوز النصرف فيها ويشترط لذلك موافقة كل من البطريركية ومديرية الأمن التي يتيمها المقار .

إذا إقارن بشرط (غير مسميح) منع الرقف وبطل الشرط (٢ ق ٤٦/٤٨ بأحكام الوقف).

١٠ ـ وقف غير المسلم (صحيح) مالم يكن على جهة محرمة في شريطه
 وفي الشريعة الإسلامية (م ٧٥ ٤٦/٤٨ بأحكام الوقف) .

11 ـ الوقف مرتب الطبقات:

(أ) إذا كان الوقف على الذرية (مرتب الطبقات) لا يحجب أصل فرع غيره ، ومن مات صرف ما إستحقه أو كان يستحقه إلى فرعه (م ٣٧ق ١٩٤٦/٤٨ بأحكام الوقف) .

(ب) إذا كان الوقف مرتب الطبقات ولم يرجد أحد في طبقة منها صرف الربع للى الطبقة التي تايها إلى أن يرجد أحد من أهل تلك الطبقة فيعود الإستحقاق إليها (م١٤٥٤/٤٢/٤٢ الخاص بأحكام (الوقف)

شبروط البواقيف إ

١- بلوغ سن الرشد عاقلا رشيد الأن الوقف من (التبرعات) .

٢- أن يكون مسلم أو كتابي .

٣- ألا يكون محجور عليه لدين مستغرق أمواله وألا يكون مريض مرحض العوت .

إنشاء الوقف بـ

الرقف لا يكون إلا علي الضيرات طبقام (١ ق ٥٧/١٨٠) (م ١٥٠ مارقف لا يكون إلا علي الضيرات طبقام (١٥٠ مارقف الشهر العقاري طبقام (١٥٠ مارمة المقارض على المقارض المقارض المارة المار

صيغة الوقف وركنة الوحيد بيد

يتم (بإيجاب) الراقف درن ترقف على قبول طبقام ؟ ق ٤٨ / ٢٤ باستثناء حالة أن يكرن المرقوف عليه جهه لها من يعثلها قانونا فيشترط الإستحقاق (القبول) فإن لم يقبل من يعثلها إنتال الإستحقاق امن يليها إن رجد فإن لم يرجد أخذ الرقف حكم (المتنهى) فالقبول ليس ركنا في الرقف كما أنه ليس رئرطا الاستحقاق .

ويشترط لمى صيفة للوقف أن تكون(منجز ع)فإذا كانت مضافة أو مطقة يشترط لمسعنة(المرت) ويلزم أن تكون(مويدة).

صرف ربع البوقف 🕰

إذا نص الراقف على الجهه التي يصرف لها (الربع) يلتزم بنصة ، فإذا لم يعين جهه الصرف فتصرف على المحتاج من أقاريه ثم إلى الجهه الأولى من جهات البر بشرط (إذن المحكمة) بذلك .

الولاية على الوقف (أي النظر والحراسة والإدارة وصرف ريعة على المستحقين :-

تكرن (لوزارة الأوقاف) مالم يشترطها الواقف لنفسة طبقا للمواد ٢/١، ٣ ق ٧٤٧ / ٥٣ معدل بالقانونين ٢٩٦ ٧٤٥ لسنة ١٩٥٤ وبالنسبة للواقف الاكلبي : - تكون الواقف إذا لشترط ذلك لنفسة فإن لم يشترط يكون تميين الراقف (بإذن المحكمة) (طعن ١/١٤ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٧٥/١/١٥) وبعضور قانون ٢٩٠/١/١٠ : -

أسبح للراقف حق وقف (جميع) أمواله علي الخيرات وله شرط حق الإنتفاع بالربع كله أو بعمت تنفسه مدى حياتة ، فإن كان له وقت وفاته زوجة أو والدين أو أولاد ، الإطال وقفة) فيما زاد على الثاث م ١ (ق ٢٩ / ٦٠ والعبرة تكون بقيمة العث

> (وقت الوفاد) فإن لم يكن له ررثة سلم وقفه (لوزارة الأوقاف). ويلزم إختصام (النيابة العامة) في دعاري الأوقاف .

> > مواتع إستحقاق الوقف :--

١- القتل م٢٦ ق ٨٤/٢٨ .

 ٢- إذا أعطى أحد أولاده بطريق النبرع ما يساوى قدر نصيبة من طريق تصرف آخر (م ٢/٢٤ /١٥ /١٩٤٦)

بتسد ٨١٥ : الوقف قاصر على اغيرات فقط ولا يجوز على غيرها :

(م اق -۱۹۵۲/۱۸ ، م ۲۲۹ تعلیمات شهر ۱۹۹۳)

يعتبر (منتهيأ) كل وقف (لا يكون مصرفه في الحال (خالصاً) لجهة من

جهات لّدبر، فإذا كان الواقف قد شرط في وقفة لجهة بر (خيرات أو مرتبات دائمة) (معينه المقدر) أو (قابلة التحيين) مع صرف باقي (الربع) إلى غير جهات البر ، اعتبر الرقف (منتهيا) فيما عدا (مصمة شائمة) نضمن غلاها الرفاء بنفقات تلك الخيرات أو المرتبات (م 2ق 14 / 1907)

ريصبح ما ينتهى فيه الوقف (ملكاً الوقف) ان كان حيا ، وكان له حق الرجوع فيه ، فان لم يكن آلت الملكية (للمستحقين الحاليين) (كل بقدر حصنه فى الأستحقاق) وان كان الوقف (مرتب الطبقات) آلت الملكية للمستحقين الحاليين ولذرية من مات من ذوى الأستحقاق من طبقتهم كل بقدر حصنه أو حصه أسلة فى الاستحقاق (م ٣ ق ١٩٥٠/١٨٠) (م ٢٤٠ نطيمات شهر ١٩٩٣) ويلاحظ أنه اذا لم يوجد أحد فى طبقة منها يصرف (الربع) للطبقة التى تليها (م ٣٥ ق ١٩٤٠/٤٨) ، بسساد ١٩٤٨ مكر :

 $\frac{1}{V}$. هل يجوز لمالك وقف (كل ماله) على الخيرات ؟ ومتى يقيد بـ $\frac{1}{V}$. المال ؟

ج: يجوز امالك وقف (كل ماله) على الخيرات ، وله أن يشترط لنفسه الانتفاع (بالريم) (كله أو بعضه) مدى حياته ويقيد الوقف به سلس الهال ويبطل ما يزيد عليه إذا كان له وقت وفاته (ورثه من ذريته وزوجته أو ازواجه أو والدية) (طبقام ١ ق ٢٩/ ١٩٦٠) وم ٢٤ ١٩٤٦/٤٨ (م ٢٤١ تطيمات شهر ٩٣) وله أن يجعل لفرع من توفى من أولاجه في حياته استحقاق في الوقف بقدر ما كان بما كان يجب لأصله لو كان موجود عند موت الواقف وبعقدار ما يكمله ولو تجاوزها هذا الاستحقاق في ألف مال الراقف وقت وفاته .

ويدخل فى تقدير ماله (الأرقاف الخيريه التى صدرت منه قبل العمل بقانون ١٩٦٠/٢٩) أى قبل ١٩٦٠/٢/١٦ وهو تاريخ العمل بذلك القانون (وبعده) إلا إذا كانت ارقاف ليس له حق الرجرع فيها (كالعماجد) .

ويكون تقدير مال الواقف من اختصاص (مجلس ادارة هيئة الأوقاف المصريه) ويناء على طلب (ورثة) ويكون قرارها في ذلك (نهائيا) ، وأى نزاع بشأن (صفة الوارث واستحقاقه) يرفع القضاء الفصل فيه (ما ق7٩٠/١٩٥).

ينسسك 19. إلرجوع في الوقف : ..

الراقف أن يرجع في وقفه (كله أو بغضه) عدا (وقف المسلجد) لأنه (مزيد)طبقام °ق ١٩٤٦/٤٨ (م ٢٤٧ تطيمات شهر ٩٣) كما يجرز له أن يغير في مصارفة وشروطة ، ولو حرم نفسه من ذلك ، على أن لا ينفذ التغيير إلا في حدود قانون ١٩٤٦/٤٨

ولا يجوز له الرجرع ولا التخيير (۱) فيما وقفه (قبل) العمل بهذا القانون، وجعل استحقاقه لغيره ، إذا كان قد حرم نفسه وذريته من هذا الاستحقاق ، ومن الشروط العشره (۱) بالنسبة له (۲) أو ثبت أن هذا الاستحقاق كان بعوض مالى أو لمسان حقوق ثابته قبل الواقف (۲) ولا يجوز الرجوع أو التغيير في (وقف المساجد) ويشترط لوجوب الرجوع : أن يكون (صريحاً) وليس ضمنيا

ويلاحظ أن : (اقرار الواقف الرسمى الموثق) (بتلقى الموض أو بثيوت العقوق قبله) (حجة على الكافه) متى صدر (خلال ٣٠ يوم التالية الممل بقانون ١٩٥٧/٩/١٤) .

بنسسة ° 97 : إجراءات ومستنفات شهر الغناء الوقف على غيير اغيرات بـ (م64) تعليمات شهر ٩٣) .

 ١ - طلب امأمورية الشهر العقارى المختصة موضوعه (شهر حق اوث الواقف (فنهاء الوقف على غير الخيرات) يتضمن :

- (أ) اسم الواقف .
- (ب) اسماء المستحقين .
- (ج) تاريخ وفاة الواقف وتاريخ ايلوله الاستحقاق اليه.

⁽١) الشريط العشرة التى يشترطها الراقف لنضه بحسب (غرصته ومقصده) وهي ترد على الاحتفاظ بحقه في تقوير مصطوف الرقب الرفحة الواقف و محيحه) وهي : الزيادة والقصان ، و الانحقال والاخزاج ، والتضيير والتضوير و

- (د) قبيان المسلمي المقار .
 - (هـ) بند الملكية .
- (و) بند الحقوق العينية الاصابة والتبعيه .

٧ _ يقرن بالطلب المستنات الآلية :

 إعـــلام وراثة للواقف وأشــهــار حق الإرث (وجــوبى) إعــــدبــارا من ١٩٥٢/٩/١٤ وهو تاريخ العمل بقانون ٥٢/١٨٠ (فنى ١٩٥٧/٣).

- ٢ ـ حجة الوقف أو كتابة (إشهاد شرعى بالوقف)
 - ٣ مايثيت صفة من يقوم مقام الطالب انالجد .
- شهادة تمويل من البلدية أو ملكفة (كشف رسمى مستخرج من مأمورية المضارات العقارية) عن عقار الوقف موضوع التعامل .
- حكم محكمة (بتعيين) الحصة الشائعة الخيرات راامرتبات بالنسبة الرقف (إذا لم يتم تعيينها) (فني ٦٧/١٨) .
- ٦ ـ مصادقة من الناظر والمستحقين على نصيب كل منهم أو حكم محكمة بتحديد الأنصبة وتكون المصادقة بالنسبة للحالة الأولى بإقرار مصدق عليه من الناظر والمستحقين
- ٧- شهادة من ولقع سجلات إشهاد الوقف (بالتغيير أو الاستبدال في مصارفه) من واقع التأشيرات على هامش السجل (م٢٤٨ تطيمات شهر٩٣) ويراعى عدم المطالبة بها إذا كان الوقف سابق على ١٩٤٨/٩/١٨ وهو تاريخ العمل بقانون ٤٦/٤٨ المحالبة بها إذا كان الوقف بعد جعل الإستحقاق لغيره رحرم نفسه وذريئه منه من الشروط المشره المنطقة بالتغيير وهي (الزيادة والنقصان والإدخال والإخراج والإعطاء والحرمان والنغيير والتبديل والبدل والاستبدال) وهذه الشروط إذا لم يشترطها الواقف كلها أو بعضها لا تثبت له مطلقاً و ق ١٩٤٦/٤٨ وقاعدة الوقف كلها أو بعضها لا تثبت له مطلقاً و ق ١٩٤٦/٤٨ وقاعدة

⁽١) يلزم إشهار حق الإرث عن كامل إستحقاق العرزث في الرقف ثم إشهار الناه الرقف عن نصيب الوارث ققط وقصر حداد الرحم النحبي عن ذلك النصوب مع التدرية بهامش مشروع المحرر بحم السماح لهاشي البريثه بالنصرف في هذه المقارات إلا بعد شهر إلخاه الرقف بالنحبة الأنصيتهم (١٥٥ تطومات شهر ١٩٩٢).

عودة الإستمقاق امن حرم منه بزرال سببه لا يجوز إعمالها إذا خالفت نمن صديح بكتاب الرقف (م٥٥ق ٤٦/٤٨) (طعن ٢٥٣/٧٨٣ق) (أحوال شخصية جاسة ١٩٨٤/٦/١٩) .

 ٨- بالنسبة الوقف مرتب الطبقات: يضمن مشروع المحرر (بند) بإقرار بأن إعلام الوراثة المقدم لإثبات الورثه يتضمن جميع المستحقين) حسب الوارد بإشهاد الوقف وأن إشهار إلغاء الوقف يتم تحت مسلوليتهم دون مسلولية الشهر العقارى (م٢٤ عليمات شهر ٩٣) .

٩- ترسل صورة من الطلب اوزارة الأوقاف لإيداء الرأى في إنهاء الوقف وتقديم ما يفيد فرزحصة الغيرات فإذا لم يصل الرد خلال (٣ أسلبيع) تحسب من (تاريخ تسليم الإخطار بمكتب البريد) يجب السير في الإجراءات بعدها وتؤشر المأمورية على هامش مشروع المحرر الأزرق وعلى إخطار القبول برقم وتاريخ اخطار وزارة الاوقاف وما يفيد مواقفتها برقم وتاريخ إذا تمت المواققة طبقا مادة ٥٧ ق المحرر رقم وتاريخ الإخطار في حالة عدم ورود الرد مع مراعاة عدم إرسال إشهادات الرقف اوزارة الأوقاف (٦٧٠ تعليمات شهر ١٩٤٣).

وعند بحث الطاب يراعي:

- (1) تسأسل الإستحقاق في حجة الوقف (كتابة) رتوزيعة لبيان حصة المستحق .
- (۲) والتأكد من عدم وجود تغيير في مصارف الوقف من وقت إنشاءه للآن
 ولا داعي المطالبة بتقديم موافقة باقي المستحقين والناظر انتعيين هذه الحصة (م٢٤٥)
 تعليمات شهر ١٩٩٣)

بنسبد 210 ملاحظات :

- (۱) عقود البيع غير السجلة ومسادرة لجهة وقف بعد ١٩٢٣/١٢/١٢ ، لا تعتبر نافلة الملكية ، ولا يجوز أنهاه الوقف مالم تسجل هذه العقود (م٢٦١ /فقرة ٢ تعليمات شهر ٩٣) .
- (٢) مكاتبات مأموريات الشهر بخصوص طلبات شهر الفاء الوقف المرسلة لوزارة الأوقف بالقاهرة ترسل لجهة الاختصاص بها وهى (الأدارة العامة الأوقاف والمحاسبة (قسم توليه) الدور الرابع بمبنى وزارة الاوقاف بميدان باب اللوق بالقاهرة وهى المختصة (بالبحث وابداء الرأى فى ذلك) .
- (٣) قرارات استبدال حصة الخيرات وسدادها تختص بها (لجنه شئون الاوقاف) ومقرها ميدان باب اللوق باللوق القاهرة (بالقرب من مبنى وزارة الاوقاف) .
- (٤) الطلبات التي يكون موضوعها (تصرف) داخل نطاق حظر الاوقاف (والمنتشرة بالذات في نطاق حدود مأمورية المنتشرة الشهر العقاري بمدينه اسكندرية) نطالب المأمورية هيئة الأوقاف بموافاتها بمندات الملكية والخرائط للتطبيق وفي حالة عدم رد الاوقاف (بعد اخطار المأمورية لها مصحوب بصورة من الطلب لابداء الرأي خلال ٢١ يوم دون أعتراض طبقا نص م ٢ ق ١٩٧٦/٢٥ المحدلة القانون على ١٩٧٦/١٠ الخاص بتنظيم الشهر العقاري ، (يسار في الأجراءات) مع تضمين مشروع المحرر بند بوجود تعفظ هيئة الاوقاف ، ولا يكون لاعتراض الاوقاف أي أثر في احوال سبق موافقة هيئة الاوقاف على حصص شائعة في نفس عقار التعامل بموجب سندات ملكية مشهرة أو حكم مشهر تم فيه أختصام هيئة الأوقاف وصدر في مواجهتها وأصبح مازما له (فني ١٩٨٥/٢) (١) .

ونرى أنه مادام قد مرت (المهلة المحددة لهيئة الأوقاف) (درن رد أو أعتراض) وتم السير في اجراءات الشهر ، نرى أنه لا داعى لوضع بند تحفظ الارقاف في مشروع المحرر ، لما يثيرة من فكن وتردد في معاملات الناس وتصرفاتهم مما يؤدى الى احجام الناس عن التعامل في عقارات وارد بسندات ملكيتها (تحفظ اوقاف) ما دام قد ثبتت عدم ملكية الارقاف لها بموجب سندات ملكية ولم

⁽١) سبق الاشارة اليه ببند ١٦٢ من هذا الكتاب .

1

يظهر من خلال بحث مأمورية الشهر التصرفات الواردة على أستمارة التغيير بالمكلب المساحى الهندسى والغزائط المساحية ما يغيد ملكية هيئة الأوقاف لهذه المقارات . الرسوم المستحقة على تسجيل انهاه الوقف :

الرصم النسيى

هی ۲ ٪ رسم نسبی طبقا م ۲۱ ق ۱۹۳۶/۰۰ الخاص برسوم الشهر خفصت إلی ۱ ٪ طبقا م ۲۶ مکرر ق ۱۹۹۱/۳ الخاص برسوم الشهر

وبالنسبة لمضريبة تصرفات البائع ٢٠٥٪

(معفاة) طبقاً م ۲۲ قاتون ۱۹۹۳/۱۸۷ الخاص بالصريبة الموحدة (استلتاء) من حكم مادة (۱۹منه)

بصدور ق ١٩٥٠ / ١٩٥٢ بإلغاء الوقف على غير الغيرات ، أصبح الوقف مقصورا علي (الوقف الغيري) وإلغي (الوقف الأهلى) ؛ حيث كان المالك يخصص جزء من أرضة وقفا علي أحد أبناءة أو ذريته من الذكور دون الأناث ؛ كوسيلة المتخلص من أحكام الهيراث ، والتهرب من دفع الصرائب ، أو التهرب من لحكام قانون الإصلاح الزراعي حيث أن ذلك كان يتعارض مع أهداف ثورة ٢٧ يوليو عام ١٩٥٧ وهو (القضاء على الإقطاع) . وبإنتهاء الوقف الأهلى ، يصبح العال الموقوف ملكا للواقف أن كان حيا ، وكان له حق الرجوع في الوقف ، أما إذاكان مينا ، أو لم يكون له حق الرجوع نؤول العلكية المستحقين الحاليين في الوقف الأهلي كل (يقدر حصنه) . ثم صدر ق ٢٤٧ / ١٩٥٧ الخاص بتعديل مصارف الوقف الغيري على جهات البر ، حيث نص في مادة ١ منه مستبدله بمادة ١ ق ٣٠ / ١٩٥٧ () على أنه (إذا لم يعين الواقف جهه البر الموقوف عليه ، أو عينها ولم تكن موجودة أو وجنت مع وجود جهه بر أولى منها جاز لوزير الأوقاف أن يصرف الربع كله أو بعضه على الجهه المتي يعينها دون تقيد بشرط الواقف).

⁽١) قاوقت الأهلى هو ما خصص ريعه الواقف أو شخص يحيله بالذلك سواء كان قريب أو بحيد .

⁽٢) الوقائع المصرية عدد ١١ مكرر بتاريخ ٤/١/٥٧ .

تعليق

وقد أدى ذلك النص إلى أحجام الناس عن الأقدام على الوقف الغيري ؛ لأن عدم تنفيذ (رغبة واردة وشرط) الواقف ؛ حتى في نطاق الغير والبر ، تجعلة لا يقدم على مثل هذا التصدرف والأصل أن الركن الرحيد لإنمقاد الوقف هو (الإيجاب) وأن (القبرا)ليس ركنا في الوقف ، وليس شرطا اصحته فهر غير مطاوب في إنحقاد الوقف أو إستحقاقه عدا حاله واحدة (مستثناه) (بمادة ؟ ق ١٩٤٦/٤٨ بأحكام الوقف) وهى حالة ما إذا كان الموقوف عليه جهه لها من يمثلها قانونا فيشترط (صدور القبول منه ؟ فإذا لم يقبل لإنسده شيا من الوقف عكم وينتقل الإستحقاق إلى الجهه الذي تابها إن وجدت ، فإذا لم توجد يأخذ الوقف حكم (المنتهى) .

بنسساد ٤٧٤ الأثر المترتب على الوقف : -

إستحقاق الموقوف عليهم امنافع الأعيان الموقوفة .

بتسلم ١٤٥ أحوال علم الرجوع في الوقف لكونه لازما (ثلاث) : -

١- رقف المسلجد .

٢- وفاه الواقف مصراعلي وقفة .

٣- صدور حكم قضائي بإعتباره لازما .

بنسما ٧٦ الشكلية في الوقف والرجوع فيه .

نست م ۱ ق ۶۸ / ۱۹۶۳ علي شرط (الشوئيق الرسمي) للوقف ، والرجوع فيه وإلا كان (باطلا) ومعدوم لا وجود له قانونا (طعن ۲۳/۲۸ ق جلسة ۱/۱۹۷۲/۱۷/۱) .

أن يكون متقرم ومعين تعينا فاقيا للجهالة ومماركا للواقف (ملكية تامة)
 ٢٠- يكون (مفرزا) ، فلا يجوز في (الحصة المشاعة) متي كانت لا تقبل القسمه عدا أحوال ثلاثة هي :

١- أن يكون باقي العقار موقوف علي ذات الجهه التي يراد الوقف عليها .

٣- أن توقف الحصدة الشائعة علي جهه لها حق إرتفاق علي العين المشتركة (كآلة ري) ولا يجوز الشيوع في المسجد لأنها نمنع خارصه لله تعالى إعمالا لقوله تعالى (وأن المسلجد الله فلا تدعو مع الله أحدا) ، الجن ١٨ ،

٣- وقف حصص واسهم شركات الأموال الذي تقوم بنشاط جائز (شرعا) (طبقاً م A ق ٤٨ / ١٩٤٦) ؛ وقد صدر (منشور فني ١٩٨١/٢) بقبول توثيق وقف حصص وأسهم الشركات اللجارية (شركات الأموال) بناء على هذه المادة (م ٨ ق ٤٨ / ١٩٤٦ للخاص بأحكام الموقف)

ج / ايس الواقف حد معين مادام قد صدر من شخص عاقل رشيد صحيح البدن ، وقد نص علي ذلك مادتي ٢٣ و ٤٨ أ ١٩٤٦ ، وأخير ا القرار المجمهوري بالقانون ٢٩ أ ١٩٤٦ حيث نص في مادتة الأولي علي : - (يجوز المالك أن يقف كل مالة علي الخيرات ، وله أن يشترط لنفسه الإنتفاع بالربع كله أو بعضة مدي حياته ، وإذا كأن له وقت وفاته ورثة من ذريته وزوجة أو زرجاته أو والدية (وطائي) (الرقف فيما زاد علي الثلث) .

١ – بإنتهاء مدتة . ٢ – بهلاكة .

 ٣ - صَلَّلة القدر المستحق فكثرة المنتفعين (وصَالَة النصيب) تجيز إنهاء الوقف (بقرار محكمة) بناء على طلب أصحاب الشأن .

ويلاحظ: أنه إذا لم يعين الراقف (مصرفًا) لرفقة كان الوقف للفقراء ، أو عبن مصرفًا وإنقطع أفراده ، كان للفقراء أيضًا لقوله تعالي (إنما الصدقات للفقراء والمساكين) (التربة ٢٠) يشرط (تقديم الأقرب الراقف). بتسسمة ٣٠٠ أصيفال الوقف (وموقف الشريعة الإسلامية معه) يُذَا الله المسلمة

لايجرز إستبدال الوقف في (الشريعة الإسلامية) ، طالعا أن العين الموقوفة (سليمة) وتؤدي الغرض الذي وقف من أجلة .

بل يري جمهور الفقهاء : منع الإستبدال حتى في حالة فساد العين الموقوفة وعلي المكس من ذلك يجيز القانون المصري إستبدال الوقف ، وقد صدر القرار الجمهوري ١١٤١ / ١٩٧٢ وأسبح الإستبدال من إختصاص (مجلس إدارة هيئة الأوقاف المصرية) ، ونص في م (١١) منه علي : « الهيئة أن تشتري الأعيان التي تحقق لها (عائدا) ، وكذلك لها حق إستبدال أو بيع المقارات بطريق (المزاد الله ي) .

يُسَمَّدُ ٣٦٩ شروطُ الأَخَذُ بشهادة بيبان أنصبة المستحقين في الأوقاف والصادرة من وزارة الأوقاف (م ٣٥٣ تطيمات شهر ٣٧) :

١-- أن يكون ترزيع الإستحقاق في الشهادة متمشيا مع إشهاد الوقف .

٧ - أن يشار فيها إلى أنها من ولقع سجلات الإستحقاق في الوزارة .

٣- خلوها من أي بند أو قيد بعدم مسئولية وزارة الأوقاف عما تضعفه من بوانات .

خلو الرقف من النيسرات ، وأن وجد يكون بعيدا عن الأنصبة الموضعة
 بها .

 ⁽١) والاستبدال هو بيع عين الوقف (نقدا بشرط الشدراط الوقف فك الغمة فإذا لم يشعرط يازم (تصريح المسكمة) في ماكن :

⁽أ) عدم صلاحية العين المرقوفة الإنتفاع بها أر ما تظه لا يكني لنفات الرق .

⁽ب) إذا كان يراد بالإستبدال إستبدالها هو أكار نضا ويشترط اسمته ألا يكون في السيادلة (خين فاحش).

بتسسل ٥٣٧ قرار المنة القسمة الأولى بوزارة الأوقاف بايقاع بهم عقاره

(قرارها النهائی) بعد بعثابة (حکم مقرر) اقسمة بین أسحاب الشأن ریشهر بالشهر العقاری کفس م ۱۲ ق ۵۰ ۵۰/۱۹۲۰ ، (م۲۵۷ تعلیمات شهر ۹۳) .

ويتم إنهاء الرقف شكليا (بدرن بحث ملكية) ريشهر (بالتماس مستوفى الدمفة) ثم يتم شهر (قرار لجنة القسمة) ويجب (تطبيق حجة الرقف بالمكتب الساحى الهندسي ، ويطالب ذوى الشأن بذلك .

بنساء ٥٣٣ المستدات وأجرامات شهر قرر لجنة القسمة (٢٥٧٠ تعليمات شهر٩٣)

- ۱ طلب قسمة (محان) لذوى الشأن طبقا نص م ٣ ق ٥٥ / ١٩٦٠ ، وإذا شهر فهو
 كالدعوى (لا نبحث فيه ملكية أو تكليف) (م ٢٥٩ تعليمات شهر ٩٣) .
- ٧- صور رسمية مطله من قرار لجنة القسمة . ** شادت مداراً المحاراة أن المحاراة المحارات المحارات المحتمد المحارات المحتمد المحارات المحتمد المحارات ال
- ٣- شهادة بعدم حصول (اعتراض) على قرار لبنة القسمة (نهائية قرار لبنه القسمة) .
- شهادة بسداد الرسوم المستحقة للارقاف وقدرها ٣ ٪ عن أجراءات القسمة طبقا م ١٩٦٠، ١١ فقرة ٣ ق ١٩٦٠/٥ (مـذاع بالمنشوران الفنيان (١٩٠٠/٥ مناع بالمنشوران الفنيان (١٩٦٠/٥ مناه مناه الله الله عشر ١٩٧٣/١٥) ويمغى من المطالبة بها اذا مر على قرار القسمة النهائي عشر سنوات (١٩٢٥/٥٥) .
- لا يجوز شهر قرار القسمة الدهائي بييع المقار الموقوف الا بعد شهر الفاء وقفه (م
 ٢٥٨ تطيمات شهر ٩٣) .
 - بنسسل 346 ويكون تحرير مشروع الحرر كالآتي :

أولاً: شهر أنتهاء الوقف صند وقف المرحوم / لصالح المستحقين ويصدور المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٨٠ بأنهاء الوقف على غير الخيرات يصبح المقار موضوع العالب (ماكا خالصا المستحقين).

ثانياً: شهر قرار لجنة الصمة بايقاع بيم عقار:

م ٢٥٨ تطيمات شهر ٩٣ عدم جواز شهر القرارات النهاتية الصادرة من لجنة القسمة ببيم العقارات الموقوفة (بالفراد الطني) تعدم امكان قسمتها بين مستحقيها الا بعد شهر الغاء رقف هذه العقارات (شكليا).

عقود البيع الصادر لجهة الوقف (م٢٦١ تعليمات شهر ٩٣) في

اذا كانت ثابته التاريخ قبل ١٩٢٤/١/١ تحد ناقة الملكية وينتهى الوقف على مستحقية دون استازام شهرها أما اذا كانت ثابته غير مسجلة بحد ١٩٢٣/١٢/٢١ قلا نكون ناقلة الملكية ولا يجرز أنهاء الوقف الا بحد تسجيلها .

ملحوظة : لجنة القسمة بوزارة الأوقاف مقرها (ميدان العنبه القاهرة فوق مصنع زلط للآذية) .

بنــــــــــ \$ ٣٣ و رسم تسجيل قرار لجنة القسمة الأولى (فني ٦٥/٧٨ ، ٦٥/٧) عند شهر قرار لجنة القسمة يحصل (رسم نسبي) أسوة (بأحكام مرسي المزاد) على (الثمن الراسي به المزاد) ...

بنسله ٥٣٥ عقد إستبدال الحكو :

- ١ ـ يشهر بدون مستندات ملكية أو تمويل أو تكايف .
- ٢ يراجع بدون بحث الملكية أو التكليف وذلك لتولى (اللجنة القضائية) المنشأة بموجب مادة ٥ قانون ١٩٨٧/٤٣ الخاص باللمجر على الأعيان الموقوفة ، هذا الإجراء (مادة ٧٢٧ تطيمات شهر ٩٣) .
- ٣ ـ م ٧ قانون ٤٣ / ٨٣ المحتكر طلب استبدال ____ الأرضا لتى إختص بها الوقف بما يقابها من الثمن الذى قدرته لهنة الأوقاف بشرط لبداء الرغبة خلال شهر من تاريخ صدور قرار اللجنة اذا كان حضورياً ومن تاريخ الأعلان به إذا كان غبابياً.
- ٤ ـ م ١١ قانون ٩٢/٤٣ يتم الاستبدال بالنوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من
 ينبية في ذلك ريشهر العقد .
- من اللائحة التنفيذية للقانون سائف الأشارة ترافى الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة (بعقود الأستبدال المشهرة) التأشير بها في هامش الحجج وقيدها بسجلات الوزارة .

قائمة شهر إلغاء وقف على غير اغيرات

محافظة أو مديرية	ية مركز ارع قسم	عية بناء مبنيه كاننه بش	عن لليان زرا. عن أرض فناه أو
المحود	رقم الشلمة أو رقم الماك	لم العومن ورقعة أو أمم الشارع	السلح ويطرف لر وي متر م
	الجملة (كتابة)		

 ٤. يقر طالبوا شهر إلغاء الوقف أن الإعلامات الشرعية المرافقة تضمنت جميع المستحقين حسب نس حجة الوقف وأن طالبي الشهر يتحماون المسلولية في حالة ظهور عكس ما قرر

بساد ٥٣٦ : أحسكام النقسط فسي السوقسسف".-

أولا: التقادم المكسب إ

ا – تنص م ٩٧٠ منتي قبل تعديلها بقانون ١٩٤٧ على أن الأموال الموقوفة لاتكسب ملكيتها بالتقادم إلا إذا دامت العيازة ٣٣ سنة – ثم نص هذا الماتون الأخير والمعمول به إعتبارا من ١٩٧٧ / ١٩٥٧ على أنه (لا يجوز تملك الأوقاف الخيرية أو كسب أى حق يمثل عليها (بالتقادم) كما أنه من المقرر طبقام الأوقاف الخيرية أو كسب أى حق يمثل عليها (بالتقادم) كما أنه من المقرر طبقام المدنى أن المتقاسمين يضمنون بعضهم لبعض ماقد يقع من تعرض أو إستحقاق لسبب سابق على الماس أن القسمة تعني المساوا، التامأ) بين المتقاسمين فإذا وقع لأحدهم تعرض أو إستحقاق فقد إنفصلت هذه المساواه ورجب الصنعان ومن المقرر أيضا أن يستحيل غير لازم في الملاقة بين المتقاسمين . (طعن ١٩٨٥ / ٥٠ جلسة ١/٦ م١٩٥٧) .

٢- وضع يد المستحق في ربيع العقار الموقوف لا يبيح له رفع (دعوى مدم التعرض) لأن وضع يدة في هذه الحالة لا يقترن (بنية التملك) (طعن ٣٩٣ / ٢٣ ق. جلسة ٢٣/ ١ / ١٩٥٨).

٣- نقضى القراعد الشرعية بوجوب المحافظة على أبدية الأموال الموقوفة لتبغى على حالها على الدرام محبوسة أيدا عن التصرف فيها - فإذا ما تصرف المستحق في أعيان الرقف (بالبيع) فإن تصرفة يكون (باطل بطلان مطلق) لوفوعة على مال لايجوز التعامل فيه بحكم القانون ومن ثم (فلا تلعقة الإجازة). (طعن ٢٠٧ / ٢٨ ق جاسة ٢٢ / / ١٩٦٣) .

٤- يشترط في المسجد - على أرجح الأقرال في مذهب أبر حنيفة النعمان - (خلوصة لله تعالى وإنقطاع حق العبد عنه) . فإن كان علوا تحته سقل مملوك ، أو كان سقلا فوقة علوا مملوك (فلا يصير مسجدا) لأنه لم يخلص لله لنعلق حقوق العباد به يفير المسلاء فيه ، ولأن في وجود مسكن أو مستغل فوقة أو تحته (ماينافي تعظيمة) ، وعلى هذا لا يخرج من ملك صناحبة وأو جعل بلجه إلى الطريق العام وعزلة عن مسكنة ، فقه أن يبعة وأذلمات يورث عنه وليست العبرة في ثبوت (المسجدية المكان) يقول وزارة الأوقاف ، وإنما بإنطاق شرط المسجد عليه بحسب أرجح الأقوال في مذهب أبو حنيفة (طعن ١٩٦٥ / ٢٧ ق جلسة ٢٩ / ١٧ / ١٩٦٦) .

أولا مكرر : ولاية النظر على الأوقاف إ

 ١- النظر على الأوقاف يخول لصاحبة سلطة وضع يده على الأعيان للموقوقة وحفظها وإدارتها واستعلالها وترزيع غلائها على مستحقيها كما يخوله الدق فى التعاقد نيابه عنه وتعليلة فيما يدعى له وعليه (طعن ١٩٨٣ ٨٤ ق جاسة ١٩٨٣/٢/٢٢).

 ٢ ـ جَعْف م ٢ ق ٤٧ /٥٥ معدل بقانون ٥٣/٤٥٥ النظر على وقف الغيرات (الوازرة الأوقاف) (بحكم القانون) منالم يشترط الواقف النظر انفسة (طعن ٤٨/١٩٣ ق جلمة ١٩٨٣/٢/٢٧) .

٣- الان كلت فقرة ٣ م ٥ ق ٥٠/١٨٠ مطلاة بقانون ٣٤/٢٥ قد خولت ناظر الرقف - بعد أنتهاه الوقف على الخيرات إسبتهاه أعيان الوقف نحت بده بصفته حارسا عليها لحفظها وإدارتها لحين تسليمها الى المستحقين إلا أن هذا الحكم الرقتى مؤقت لايجد مجال تطبيقة إلا في الأوقاف الأهلية والشق الأهلى من الأوقاف المشتركة أما الأوقاف الغيرية فسواه كانت خيرية محض أو مجرد حصص في وقف مشترك فإن ولاية النظر عليها نظل (ارزارة الأوقاف) (طن١٩١/١٢ ق جاسة ١٩٨٣/٢/٢٧).

ثانيا : شمسروط المسوقسف بـ

(١) المختار عند الدنفية أن الأصل في الرقف (القسمه بالمرية) إلا إذا اشترط التنافض أو قامت قرينة تدل عليه كفإن إشترط في طبقة ولم يشترط في غيرها ولم نقم قرينة تدل عليه يبقي الأصل مطلقا ويكون القسمه بالسوية وإذا كان أنشأه الرقف يدل علي أن الواقف شرط التفامئل بين الذكر والأنثي في أفواد السليقة الأولى فقط وسكت عنه بالنسبة لفيرهم من الطبقات فيرجع إلي الأصل ويقسم الربع بينهم بالسوية بين الذكر والأنثي فيما عنا الطبقة الأولى ولا يحدل عن هذا الأصل القول الراقف في نهاية الإنشاء نيذا ولو عد ذلك بليهم كذلك) أو قوله

(علي النص والدرنيب المشروحين أعلاه) لأن المفهوم من إيراد الرقف هانين العبارتين في نهاية الإنشاء أن الواقف أواد بهما مجرد(الترتيب بين طبقات المستمتين) طعن ٣٧/٢٢ ق أحوال شخصية جلسة ٢٩/٥/١٩) .

ثالثا : المستحقين في الوقف ن

 الاستحقاق في الوقف متى أطلق إلى استحقاق غله الوقف وريعة ومنافعة يستري في ذلك أن يكون نصيب المستحق حصة أو سهما مرتبا أو منفعة ويعد كل مؤلاء مستحقين طبقا م ٣ ق ١٨٠٠ / ١٩٥٧ ويوزع عليهم كل بقدر نصيبة (طعن ٣١/١٠ ق أحوال شخصية جلسة ٢٩/٧/١٢).

 ٢- بصدور ق ١٨٠ / ١٩٥٢ معدل بقانون ٣٤٧ / ٥٦ تؤول ملكية أعيان الوقف لغير جهات البر إلي المستحقين ويصبح كل مستحق مالك لحصته ويز ول عنها صفة الوقف (طعن ٩٣٥ / ٥٠ ق أحوال شخصية جلسة ٨٤/٦/٣٦) .

٣- إذا وقف الواقف علي معينين (بالاسم أو الوصف) ولم يحدد نصيب كل منهم فإن الإستحقاق بينهم بكون بالتساوي (طعن ٧٧/١٢ ق أحوال شخصية جلسة ٩٠/٤/٣٠ ق أدوال شخصية جلسة ١٩٥٩/٤/٣٠).

٤- الإستحقاق الواجب في الوقف اورثة الواقف المرجودين وقت وفاته (م٢٤ ق ٤٨ / ١٩٤٦) المحروم من الإستحقاق موقفة في رفع دعوي مطالبة خلال (سنتين شمسيتين) من تاريخ موت الواقف بشرط (التمكين) و رحدم العذر الشرعي) ، تقدير قيام العذر متروك المحكمة الموضوع (طعن ٢٥٩ / ١٩٨٧) .

 المستحق في الوقف هو كل من شرط له الواقف نصيبا في الربع (الفلة أو سهما) أومرتبا دائما أو مؤقتا - والحكم بمعاش في صورة مرتب شهري مدي الدباه بعد إستحقاقا في الوقف بلزم لتقادم الحق فيه (هضي ١٥ سنة) .

(طعن ۱۶۰ / ۲۹ ق جلسة ۱۹۳٤/۱/۱۳۳) .

رابعا الرجوع في الوقف يـ

١- لا يجوز الرجوع في الوقف الخيري المسادر قبل ق ٤٨ / ٤٦ إذا ١- حرم الواقف نفسه وذريته من الإستحاق ٧- ومن الشروط العشرة وجعل الإستحقاق غيرة طبقا م / ٢ ق ٨٨ / ٤٦ قإذا لم يحرم نفسه وذرية من الإستحقاق من الشروط غشرة جاز له الرجوع (طعن ٢٠ /) ق أحوال شخصية جلسة ١٩٥٧/٢/٨.

٧- إنهاء الوقف علي غير الخيرات ليس رجوعا فيه وإنما مرده م ٢ ق ١٨٠ / ١٩٥٢ ولكن الرجوع فيه يعني إنهاؤه وهو قاصر علي الواقف وحده فقط طبقا م ١١ ق ٤٦/٤٨ . (طعن ٤٢/١٥ ق جاسة ١٩٧٥/١١/٢٣) .

"- تصرفات الواقف التي تمت قبل العمل بقانون ١٨ / ١٩٤٦ - عدم جواز الرجوع فيها عملا بالراجح في المذهب الدنفي - لا محل لسريان حكم م ١١ من ذلك القانون بإجازة الرجوع عن تلك التصرفات . الواقف إذا لم يشترط لنفسة في عقد الرقف (الشروط العشرة) كلها أربعضها لا تثبت له مطلقا . م ٢٣ / ٧ ق عقد الرقف (غير شأن عودة الإستحقاق لمن حرم منه بزوال سببة ، عدم جواز أعمالها إذا خالفت نصا صريحا في كتاب الرقف (م ٥٨ من ذلك القانون) . (أحوال شخصية) .

خامسا : الوقف الحيري يت

أعيان الوقف الخير جهات البر – صدور المرسوم بقانون ١٨٠ / ١٩٥٢ مممل بقانون ٣٤٧ / ١٩٥٢ أثره : أيلولة ملكيتها المستحقين فيها زوال صفة الوقف عنها (طعن ٩٣٥ / ٥٠ ق جلسة ٢١ / ١٩٨٥/١)

سائسا : إيجار الوقف يت

١- لناظر الوقف حق طلب إخلاء المستأجر بدون إذن القاضي حتى واو ترتب على الإخلاء إزالة مبان إقامها المستأجر (طعن ٩٠ / ٢٧ ق جلسة ٢٧ / ١٩٥) .

سايعا: الإستيدال ك

۱- إستبدال أو بيع عقارات الأوقاف . الأصل فيه أن يكون بطريق (المزاد الملتثناء جوازه بطريق (الممارسة) في الأحوال المبينة حصرا بمادة ١١ من القوار الجمهوري ١١٤ / ١٩٢٧ سلوك طريق الممارسة في غير تلك الأموال أثره (بطلان المتصرف) (طبن ١٤٠٠ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣١) .

ثامنا: - الحكوب

 اقامة المحتكر المباني وملكيته لها تكون تامة وله حق التصرف فيها هو ورورثته من بعده ولكن حبازته للأرض تكون مؤفتة لا تكسبه ملكا ذلك لأن الحكر عقد إيجار يرد علي منفعة الأرض بالبناء أو الفراس بأجرة المثل (طعن ١٢٢ / ٣٧ و تحجير المثل (طعن ١٩٩١) ق جلسة ٢١ /٣/ ١٩٩١) و جلسة ٢١ /٣/ ١٩٩١) ولكن لكي يكسب الملكية يجب تفير صفة وسبب حيازته بعمل إيجابي ظاهر يمارض نية المالك ويتكر عليه ملكيته له والإستئثار بها دونه (طعن ٢١٨ / ٢٩ ق جاسة ٢٠/٢/٢٠) .

تاسعا وجوب تدخل النيابة العامة في دعاوي الأوقاف :

(طعن ٤١٧ / ٤٤ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٧٩) .

عاشرا : - صاحب الأدارة والتصرف في أموال الأوقاف .

١- القانون ١٩٧١/٨٠ بإنشاء (هيئة الأوقاف المصرية) نص في مائته الأولى على أن يكون (الهيئة) شخصية إعتبارية وأسئد إليها في العواد ٢ ، ٥ تولي إدارة الأرقاف وإستثمارها والتصرف فيها (طعن مدنى جلسة ٢/١٦/ ١٩٨٠) . الجسزء الخامس

المتسبود

كسب لكسب الملكية (م ٩٣٢ منني)

أمر الإسلام بالوفاء بالمهد وعده أمانه ومسولية يسأل عنها العبد ويحاسب عليها يوم القيامة فمن أوفى به فى الدنيا كان له الأجر فى الدنيا والمغفرة والجنه فى الآخرة ومن نقض بالمهد وأخل بالشروط كان له لواء القصيحة على رأس الخلائق يوم القيامة والغار فى الآخرة ذلك أنه أحد خصال النفاق ، والمنافق جزاءه أشد من جزاء الكافر يوم القيامة إنه فى الدرك الأسغل من التار لأنه مخادع ثر وجهين سيئ اللية والأعمال بالنيات ومن نكث فإما ينكث على نفسه ، وعليه سوء قصده .

ولكن ما العلاج والحل إذا حدث ونقض أحد المؤمنين العهد دون قصد وناب هل تقبل توبته ؟

والجواب الله رحيم بعباده فمادام أن العبد قد أذنب ثم تاب ولم يصر على المعصية فإن الله غفور رحيم ويقبل تربته ونقض المهد عن (قساره) يوجب (الوفاء ورد المطالم إلى اهلها) ليحسن علاقته بالله .

وإن كان عن (عجز) يازمه (كفارة يمين) مع التوبة والإتابة إلى الله . والكفارة هي إطعام عشرة مساكين أو كصوتهم أو صيام ثلاثة أيام منتالية .

المتسبود

كسبب لكسب الملكية (م ٩٣٢ مدني)

القسرآن :

- (١) يا أيها الذين أمنوا أوفوا بالعقود (العادة ١)
- (٢) وعد الله لا يخلف الله وعده (الروم ٦)
- (٣) وبعهد الله أوقوا ذلكم وصاكم به لعلكم تذكرون (الأنعام ١٥٧)
 - (٤) رأوفوا بعهدى أوف بعهدكم (البقرة ٤٠)
 - (٥) وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسئولا (الأسراء ٣٤)
- (٦) رمن نكث فأنما ينكث على نفسه ومن أوفى بما عاهد عليه الله فسيؤتيه أجرا عظيما (الفتح ١١)
- (٧) وأوفوا بعهد الله إذا عاهدتم ولا تنقضوا الإيمان بعد توكيدها وقد جعلتم الله عليكم كفيلا (النحل ٩١)
- (^) الذين بوفون بعهد الله ولا ينقضون الميثاق .. أولتك لهم عقبى الدار جنات عدن يدخلونها (الرحد ٢٠ ، ٢١)
- (٩) يأيها الذين أمنوا لا تخونوا الله والرسول وتخونـوا أما نتكم وأنتم تعلمون (الأنفال ٢٧)
 - (١٠) إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها (النساء ٥٨) .
- (۱۱) ومنهم من عاهد الله لنن أتانا من فصنه لنصدقن ولنكونن من الصالحين فلما آتاهم من فصله بخلوا به وتوثوا وهم معرضون فأعقبهم نفاقا في قلوبهم إلى يوم يلقونه بما أخلفوا الله ماوعدو ويما كانوا يكذبون (سورة النوية ۷۰ ـ ۷۷)
 - (١٢) أن المنافقين في الدرك الأسفل من النار وأن تجد لهم نصيرًا (النساء ١٤٥)
 - (١٣) أن الله جامع المنافقين والكافرين في جهدم جميعا (النساء ١٤٠) .
- (12) وعد الله المنافقين والمنافقات والكفار نار جهنم ذائدين فيها هي حسبهم ولعنهم الذي الله ولهم عذاب مقيم (التربة ٦٨)

النبة :-

- (١) (أد الأمانة إلى من أنتمنك ولا تخن من خانك) .
- (٢) (لا إيمان لمن لا أمانه له ولا دين أمن لا عهد له)
- (٣) (الفادر يرفع له لواء يوم القيامة يقال هذه غدرة فلان)
 - (٤) (إن حسن العهد من الإيمان) .
- (٥) (آية المنافق ثلاث إذا حدث كذب وإذا وعد أخلف وإذا أؤتمن خان وإن صام وصلى وزعم أنه مسلم) .
- (٦) (إنى لا أتخوف على أمتى مؤمنا ولا مشركا فأما المؤمن فيحجزة إيمانه وأما المشرك فيقمه كفره واكتى أتخوف عليكم منافقا عالم اللسان يقوم ما تعرفون ريعمل ما تتكرون) .

تىواعىد

(2

أحبكام عاميه نيى العقسود

العقسود

عقبود التبيرعيات

بشمسل ٥٣٧ أتواعها : . (هيه ، وصية ، وقف ، كفالة).

١ ـ مقررة : مثال (قسمه ، صلح ، إقرار ، ميراث) .

٢ ـ منشئة : مثال (بيع ، هبه ، رصية ، بدل).

آثار التفرقة والتتائج المترتية على كون العقد مقرر:

 انها لا تصلح سببا صحيحا للتملك بالتقادم الخمسى بخلاف المنشئة كالبيع مثلا يشرط (حس النية).

لا - وأنها ذات أثر رجعى ففى القسمة مثلا يعتبر المتقاسم مالك من وقت قيام حالة الشيوع التي صدرت القسمة لا نهائة ؛ بالإفراز بدلا من تملك الشريك المسييه في العقار جميعه على الشيوع والعكس في حالة العقود المنشئة (كالبيم مثلا) حيث يصلح سببا للملك بالتقادم الخمس بشرط (حسن اللية) .

۳ - تطهير العقار من أي حق عيني تبعى يرتبه أحد الشركاء (طمن ٢٥٠/٢٥ ت جلسة ١١٨٥/١١/١٢) .

ويلاحظ أن عقد اليع الإبتدائي :. يرتب جميع الآثار من إنتفاع وتسليم (1) وحيازه وضمان وقبض الربع (1) عدا (نقل الملكية) الذي يتراخي حتى تمام التسجيل (1) إلتزام الباتع بالتدايم غير المزجل مزناه :. حق المشترى في ثمار العبيم ، تفاف المشترى عن الوفاء باللمن السندى الدفاء باللمن السندى الدفاء في الدال

أثره حق البائع في حبس العبيع (المانشان ٢٥٨ / ٢ ، ٤٥٩ / ١ معنى) (طعن ٢٥٣١ / ٥٠ ق جاسة ٢٣ / ٢ / ١٩٨٧) .

(Y) عند البيع أثره إنتقال منفعة الدبيع إلى المشرى من تاريخ إيرام المقد سجل أر لم يسجل مالم برجد إنتفاق أو عرف بقصني بغير ذلك (م ١/٤٥٨ / ٣ مدنى) مزدى ذلك أن المشترى بعقد غير مسجل حق مطالبة وأمنع الهد على المقار الدبيع بريمه عن مدة وضع الهد اللاحقة الإبرام العقد (طعن ١٩٠٥ ٥ و جلسة ٢ / ٢ / ١٩٨٧) . وله حق اقتصائها منه مستأجر العقار بيشر غلن :

(أ) تسجيل عقده `.

ر / با المالة التبائع الاجاره اليه وقيول المستأهر العواله أو أعلاته بها (طعن ٢٧/١٠٩٩ ق جاسة (با ٢٠/٢/٢٥ ق جاسة ١٩٧/٢/٢٥)

بالشهر المقارى . ولا يكون للمتصرف إليه المشترى فى الفترة ما بين إيرام عقد البيع الإبتدائى إلى وقت التسجيل سوى (مجرد أمل فى الملكية) درن أى حق ثابت فيها (طسن ١١٩٦ / ٥٣ ق جاسة ١/٢/١) فيبقى حق الرقبة على ملك البائم حتى لو نسلم المشترى المقار الى أن يتم تسجيل العقد بالشهر المقارى . ولا يكون المشترى فى حالة إمتناع البائم عن الوفاء بإلتزامه بنقل الملكية وتسليم مستنداتها سوى (رفع دعوى صحة تماقد عقد البيع الإبتدائى) وبعد صيرورية (نهائيا) يقوم بتسجيله لدى الشهر المقارى أو طلب الفسخ مع التعريض ويقابل إلتزام البائم بنقل الملكية التزام المشترى بدفع اللمن فعقد البيع (عقد تبادلي) ينشئ إلتزامات متبادلة فى ذمة المطرفين فإذا لم يقم أحدهما بتنفيذ إلتزامه يكون الطرف الآخر حق الإمتناع عن التنفيذ (م ١٦١ مدنى) كما يكون له طلب فسخ العقد ليتحال هو من إلتزامه (م

بنسمة ٥٣٨ مكرر أوجه الشهه واغلاف بين عقد البيع وعقد الإيجار : _

أوجه الشهه: كلاهما من عقود الممارسات يأخذ مقابلا لما أعطى (أجرة مقابل منفعة) (ثمن مقابل مبيع) وكلاهما من عقود التصرفات الدائرة بين النفع والمرر).

أوجسه الحسسلاف

عقداليسع	عقساد الإيجسار
(١) الثمن ركن جوهري فيه مقابل شيئ مبيع	١٠ الأجرة ركن جوهرى فيه مقابل منفعة .
٢ ليس من عقود الأمانة	 ٢ من (عقود الأمانة) (١) لا يجوز التصرف
	فيه وإلا عوقب المستأجر بجحة التبديد
	وخيانة الأمانة طبقا م ٣٤١ عقوبات
۳ ـ عقد (فوری) متی نفذ لا یجدد إستحقاق	٣ ـ عقد (مستمر) ينفذ خلال مدة تستمر زمنا.
تفيله.	
٤ ـ قاقل للملكيـة ولا يجرز إثبات تاريت الأنه محرر	 غير ناقل للملكية ويجوز إثبات تاريخة طبقا
واجب الشهر طبقا م ١٢ مكور ق ١١٤ / ٤٦	م ٢٤ ق ٤٩ / ١٩٧٧ الخساص بإيجسار
ريجب تسجيلة طبقام ٩ ق ١١٤ / ٤٦ لتقل	الأماكن . ولا يجوز تسجيلة إلا إذا زادت مدنه
للكية للمبادر لمبالمة التصرف .	عن ۹ منوات طبقام ۱۱ ق ۱۱۲ / ۱۹۶۲
	والمانتان ۱/۹۰۴،۱/۵۷۲ مــــــنى
A	والمادتان ۷۲ ه ۱/ ۹۰۶ ۱۱ مدنی
٥ ـ. دائم غير مؤقت بعدة	٥ - مؤقت بمدة صعينة إسا ٣٠ أو ٦٠ سنة أو
	مدى حياة المستآجر .
٦ ليس من أعمال الادارة وإنما من أعمال التصرفات	٦ من أعسال (الأهارة) لأنه ينشأ إلتزامات
ويخول صاحبه ثلاث سلطات هي التصرف	شخصية ولا يترتب حق عيني (طعن مدني
الإنتفاع_ الإمتغلال	جلسة ۲۱/ ۲ / AVP/) .
٧ ــ عقد يرد على الرقبة والمنفعة أو أحدهما	٧ _ عقد يرد على منفعة المين فقط .
1	1

⁽١) عقود الأمانة هي (الوديعة والعارية والإيجارة والرهن والوكالة) طبقاً (م ٣٤١ عقوبات) .

٨ ـ لا يجوز التنازل عنه إلا بإذن المالك لملوجر أو إذا | ٨ ـ يجــوز التنازل عنه مدرن إذن من البسائم وإدا اشترط في العقد عدم التصرف فيه فيجب أن إشترط ذلك في العقد وإلا جاز للمؤجر طلب يؤقت ذلك الشرط بمدة معقولة طبقام إخلاء المين عدا حالة بيم المحل التجارى بالجدك ٨٢٣ مدنى مدة حياة المتصرف أو لمدة عشرة ومحوياته يشروطه الواردة بمادة ٤٩٥ مدني . منوات بالنسبة للشخص المعنوى وإلا وقع الشرط باطل نطلاك تسيى مقرر لعماله من صدر التصرف لصائحة م ٨٧٤ مدني . ٩ .. إذا وقم على منتجات الأرض كان (بيعا) . إذا وقع على ثمرات الأرض كان (إيجار). ۱۰ _ حق عینی . ١٠ حق شخصي . ١١ _ يشترط فينمن يناشرة أهلينة أداء كاملة ١١ .. يشترط فيمن يباشر أهلية الإدارة ١٨ سنة مأقون من الوالي أو الحكيسة ويستبسر كامل ۲۱ سة . الأهلية فيما أؤن م ٦٤ ق ١١٩ / ٥٦ الخاص بالولاية على المال.

أوجه الحلاف بين عقيه الإيجار وحق الإنتفاع

حـــــق الإنتفـــــاع	عـقد الإيجــار
۱ ــ (الثمن) رکن حوهری فیه	١ ــ (الأجرة) ركن جوهري فيه
٢ _ حق الإنتفاع اعبى/ ويلزم نسجيلة	۲ ـ حق الإيجار (شخصي)
٣ ـ حق الانتفاع الايورث، وينقضي السا	٣ ـ حق المستأجر (يورت) إلا إذا كمان الإبحار
المنتفع.	متبرا في تخميته فلا يورث .
 ثاب عن الإنتفاع يكون بموس وبعير عوص 	٤ ــ حتى الإيجار يكون (يعوس)
٥ ـ حق الإنفقاع مصدره أي سبب من أسباب	٥- حتى المستأجر مصدرة (العقد)
كسب الملكية السبع .	

بنسد ٥٣٩ أمياب كسب الملكية :

عندها ۸ على سبيل الحصر ۷ وردت بالقانون المنفى والشامن ورديقانون المرافعات وأحكام محكمة النقش وهى :

٧- الحيازه بوضع اليد بالتقادم المكتب ١٥ سنة (م ٩٦٨ مدنى) وبالتقادم الخمسى المقترن بحسن اللية وقت تلقى الحق ومستند إلى سبب مسجيح من شخص غير مالك ومسجل بالشهر المقارى (م ٩٦٩ مدنى) . والمادة الأخيرة معطلة في ظل قانين الشهر المقارى رقم ١٩٤٤/١١٤ (مادة ٢٣ منه) التي تتطلب أن يكون البائع مالكاً للمبيع .

 ٨- أحكام رسو العزد في البيوع الجبرية : (م ٤٤٧ / ٢ مرافعات) (وأنظر الطعن المدني جاسه ٢٦ / ٢ / ٨٠) .

⁽۱) هذا بالنسبة المنقول . أما يالنسبة للمقار فعادة ٩٧٤ / ٣ مدنى الفاصة بالاستيلاء على المقار أنفيت يموجب م ٨ من ق ٢٠٠ / ١٤ الفاص بالتصرف فى الأراضى الزراعية وطرح النهر المعارك للدولة ملكية خاصة ولم يعد للاستيلاء على المقار وجود بعد إلغاء، بموجب تك المادة (أنظر الوسيط للطهوري الجزء الناسع بطوان أسباب كسب الملكية ص ٨٠) .

بنسد ٥٤٠ أنواع التصرفات الناقله للملكية :

ويمكن تضيمها كالاتي :-

١ - تصرف قانوني بترافق ارادتين (كالعقد) أو بالاراده المنفرده(كالرسية والوقف)

٢ - واقعة قانونية اما مادية (كالالتصاق) أو طبيعية (كالميراث) -

٣ - واقعة مركبة : (استيلاء - حيازه - شفعه) ،

وتنقسم من ناحيه اخرى من حيث كونه (منشأة أو ناقله) :-

١_منشئة: (كالاستيلاء).

٢ ـ ناقلة بمجرد الوفاة (كالميراث والوصيه)

٣ ـ او بين الاحياء (كالالتصاق والعقد والشقعه والحيازه) .
 ينسل ا 3 6 أركان العقد :

<u>۱ _ الرضيا :</u> (م ۸۹ _ ۱۳۰ ملنی)

ويتضمن توافر ٣ شروط :

- (١) (إيجاب) من أحد الطرفين (وقيول) من الطرف الآخر ،
- (٢) أن يكون الطرفان كاملي الأهلية لإجواء التصرف القانوني المطلوب ببلوغ سن الرشد ٢١ سنة عاقلين مدركين فالقاصر ينوب عنه وليه فإن لم يوجد لوفاته فوصية بقرار وصاية وإنن نيابة الأحوال الشخصية فإذا كان بالفا سن الرشد ٢١ سنة ولكن كان سنيها أو معتوها يازم تصريح المحكمة المدنية بالتصرف.
 - (٣) إرادة سليمة واعية خالية من العيوب (كالظط أو التدليس أو الإكراه) .
 - ٢ ـ المحل (م ١٣١ ـ ١٣٥ مدني) :

ويتضمن النزام على المتصرف بنقل الملكية إلى المتصرف إليه ويجب فيه أن يكون معينا تعينا نافيا للجهالة وإلا كان (باطلا) .

فشريط الممل ثلاثة :

- ۱) ممکن (م ۱۳۲ مدنی) .
- ۲) معین (م۲۲۲ مدنی) ،
- ٣) مشروع (م ١٣٥ مدني) .

٣_ السبب(م ١٣٧ ، ١٣٧ مدني) يـ

وهو العقد والنبة والباعث والغرض من التعاقد والإلتزام .

ويشترط فيه أن يكون مشروعا (غير مخالف للنظام العام أر الآداب) .

ويلاحظ أنه عدم نكر سبب الألتزام في العقد لا يؤدى إلى بطلانه لعدم اشتراط م ١٣٦ مدني ذلك (طعن ٤٩/٦٣٦ ق جلسة ١٩٨٣/٢١) .

بنسب ۱۹۹۵ آئساره :

ا حجیته نا أثر (نسبی) (قاصر علی أطراف المتوقدین أو خلفهم العام (الورثة) (م ۱۶۰ مدنی) (مع ملاحظة أن النزامات المورث لا ننقل إلی نمة الموارث الا ننقل إلی نمة الموارث الا ننقل إلی نمة الموارث الا فی حدود ما آل إلیه من ترکه مورثة نظرا لاستقلال شخصیة ردمة المورث عن شخصیة و ذمة الموارث الا نمة المورث الا بمن المورث لا بنمة و رشته و بناه علیه لا یست توقیع الحجز لدین علی المورث إلا علی نرکته . (طعن ۱۰۳ م ق جلسة المورث الا ملی نرکته علی تتبعه استیقاه الدین محلی المورث ملی تتبعه استیقاه الدین محلی نرکته علی سواهم معن تصدرف لهم الموارث أو من دانتیه (طعن ۱۶ ۲۷ ق جلسة و التقدم علی سواهم معن تصدرف لهم الموارث أو من دانتیه (طعن ۱۶ ۲۷ ق جلسة

ملحرظة : حقاظا على حقك وتجديا المشاكل والنزاع عدد شرائك شقة أو منزل أو قطعة أرض فضاء معدة البناء داخل كردون المدينة ، وقبل كتابة عقد البيم الإبتدائي بلزم مراعاة الآتي :

ا ـ الإطلاع على صمورة رسمية من سند ملكية البائع (الحجة) التأكد من أنّه المالك المقيقي للعقار وليس بائدا الملك الغبر .

٢ ـ إستخراج (شهادة عقارية) من ظم الشهادات المقارية بمكتب الشهر المقارى المختص للتأكد من : أ) عدم تصرف البائم لمقار التمامل إلى شخص آخر بأى نوع من أتراع التصرفات القانونية .

ب) خار عقار التعلمل من أي حق عيني تبعى وأنه غير مثقل به (كرهن أو حكر أو إختصاص أو إمتياز).

٣. أن يحمنر التوقيع على عقد البيم الإبتدائي عدد ٢ شهودكاملي الأهلية بالذي من الرشد (٢١ سنة على الأمّل) عاقين المشدون على المقد وقيضه الأمّل) عاقين المتمرف على المقد وقيضه الثمن أو جزء منه وأن يوقها على عقد البيم الإبتدائي مع طرفى التصرف .

٤. يفسئل عمل توكيل رسمى بالاينم لفض الوكيل ويبان رقم وشارح وناحية والقسم الثابع له المقار وأن التركيل غير قابل للإلتام إلا بموافقة الوكيل تبنيا لإمتناع البائع عن الحضور التوقيع على العقد النهاتي أمام موثق الشهر المقارى طبقاً([منشور الفني ٧ / ٩٣].

⁽٢) ولكون العقد نسبى والدق فى الأجازه شخصى قاصدر على الستأجر قمنت محكمة النقض فى الطعن ١/٦٢/١ ه ق جلسة ١٩٨/١/١/ ١٩٨٧ بأن رب الأسرة المستأجر المسكن أيس (نائب) عن أفراد اسرته المقهين معه وانهاء عند الإيجاز نجل بقاء مظافته بالعين الدرجره بلا مند يحق معه طردها .

۱۹۷۲/۳/۱۹ ، ولعدم قابلية الدين الإنقسام يكون أي من الورثة مازم بسدادها ثم يرجع على بداق الورثة بما يخصهم في الدين الذي وفداه كمل بقسدر نصيبة (طعسن ٥١ / ٤٣ ق جلسة ١٤٣/٣) / ١٩٧٧) وإلى خافهم الخاص (المتصرف إليه كالمشترى والموهوب له) سواء كنانت إلتزلمات أو حقوق شخصية (م ١٤٣ مدنى) بشرطان هما :

- أ) إذا كان من مستازماته .
- ب) علم الخلف الخاص بها وقت إنتقال الشئ إليه .

فيلزم الخلف الخاص بالحقوق والإلتزامات الواردة بالمقد (طعن١٦٦٦٥ ق جلسة ٤٣/١٦٦١) و جلسة ١٩٨٢/١٢/٢١ ويرد على هذه القاعدة استثناع على صاحب الوضع الظاهر اذا توافرت شروط تطبيقه وعليه يعد التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن الذية (نافذا) في مولجهة صاحب الدق منى اسهم الاخير (بخطله) ساباً أو إيجاباً في ظهرر المتصرف بمظهر صاحب الدق (طعن ٤٨٦/٤٠) ف هيئة عامة جلسة ١٩٨٦/٢/١٦) وانظر بسد ٢٩٥٠ مكرون هذا الكتاب ص١٩٨٥ .

ولا يكون للعقد حجية في مواجهه الغير الذي ليس طرفا فيه أو الكافة إلا (بالتسجيل) في الشهر العقاري .

٧- ينفذ المحد وقعا لما إشتمل عليه من (بنود) وبما يتفق وحسن النيه (م ١٤٨ / ١ مدنى) ويتناول التنفيذ ماأج يرد ببنود العقد وكان من (مستلزماته) إذا نص عليها قانون أو جرى بها عرف أو إقتصتها قواعد العدالة حسب طبيسة الإلترام (م ١٤٨ / ٢ مدنى) .

بنسساد ٤٢ ألعقد شريعة للمتعاقدين (م ١٤٧ مدني) :

١- من المقرر طبقا انص م ١/١٤٧ مننى أن المقد شريعه المتعاقدين فلا يجوز نقصه أو تعديله الاباتفاق طرفيه ، أو للأسباب التي يقرها القانون ، ومن ثم لا يعتد بتعديل فيه يستقل به أحد المتعاقدين بارادته المنفرده ، كما يحق لاى من طرفيه الامتناع عن تنفيذ التزامه اذالم يقم المتعاقد الأخر بتنفيذ ما التزم به اعمالا انص م ١٩٦١ مدنى (طبق ١٩٣٢/ ٥٩ في جله ١٩٠/ ١٢ / ١٩٠١) والقول بغير ذلك يـودى الى عدم استقـرار المراكز القانونية (طمن ١٩٠٤/ ٥ ق جلهة ١٩٠/ ١٩٠) وصاحب المقرد في استعمال حقه بولجب والتزام هو عدم الاضرار بغيره طبقاً لقاعدة الاضرور ولاضرار في الاسلام) .

٢ - واكن ما العل لو تصنمن العقد (شروط تصفيه) خاصة أذا كان من عقود الاذعان) التي ينفرد احد المتعافدين بوضع شروطه العقرره ولا يماك الطرف الثاني سوى العوافقه أو الرفض دون مناقشة ؟ لأنها مطبوعة وليس مكتوبة حتى تعلى فرصة المناقشة ؟ ويكون قبوله قاصر على مجرد التسليم يها (م ١٠٠ مدنى) .

وكمثال: حالة تخصيص لحدى جمعيات الأسكان قطعة ارض لمواطن سدد نصف ثمنها مقدما والباقى على اقساط شهرية وعند التسليم والتوقيع على العقد زاد قيمة القسط بحجه زيادة سعر القائدة ؟

جـ) نصت (م ١٤٩ مدنى) أنه فى هذه الحالة يجروز للقاضى تعديل هذه الشروط أو اعضى المدين فيها وفقا أما تقضى به قواعد المدالة ـ ويقع (باطل الشروط أو اعفى خلاف ذلك وسلطة القاضى فى ذلك (تقديريه) لارقابه عليه فى ذلك من محكمه النقض ـ فعقود الاذعان (استثناء) من الاصل وهو (أن العد شريعه المتعافدين) كما جاء بنص (م ١٤٧ / ١ مدنى) .

٣. للقاضى (سلطة استثنائية) في تمديل ما اتفق عليه طرفى العقد (م١/١٤٧ مدنى) وهي حاله استحالة تتفيذ الالتزام نتيجه حادث فجائى أو قوه قاهرة - عام وغير متوقع ولم يكن في مقدور الشخص العادى توقعه بحيث يصبح تنفيذ الالتزام مرهق المدين ويهدد بخساره فانحه فاذا ما توافرت تلك الشروط جاز القاضى رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول - ولقاضى الموضوع سلطه تقديرية - وهذا من الأمور المتعقة (النظام العام)لا يجرز الاتفاق صبةًا على استبداها والاكان الشرط (المللا).

٤. اذا ما تضمن العقد شرط مانع من التصرف (مطلقاً) وليس مؤقت بحياة المتصرف كان الشرط (ياطلاً) طبقاً لنصر ٨٧٤ ، ٨٧٤ مدنى يحق المتصرف اليه رفع دعرى (بانتقاص) ذلك الشرط من العقد وابطاله مع ابقاء بنود العقد كما هي (طبقاً لنص م ١٤٣ مدنى) .

هـ يجوز تضمين العقد اشتراط اصالح الفير الذي ليس طرفا بالعقد ويترتب
 على ذلك أن يتطق بالعقد حق ثابت له يبق نافذا حتى وار لم ينس عليه في العقد
 النهائي ويستطيع أن يطالبه بوقائه (طبقا للمادة ١٥٤ / ٢٠١ مدني) (طحن ١٠٤).
 ١/ ١ ق جاسة ٢٩ / ١ / ١٩٥٠).

٦- اذا تصمن العقد العرفي الابتدائي (شرط جزائي)(١) ولم ينص عليه بالعقد النهائي دل ذلك على انصراف النيه الى عدم التمسك بهذا الشرط أو تطبيقه والتخلى عنَّ اعمال هذا الشرط (طعن ٤ / ٣٦ ق جلسة ٣٦/٦/ ١٩٧٠) (طعن ٤٦١ / ٥٩ ق جاسة ٧٧ / ٥ / ١٩٩٣) . ويلاحظ أنه التزم (تابم) للالتزام الأصلي ويسقط بسقوطه (كفسخ العقد مثلاً).

٧ ـ اذا تضمن العد شرط بالاعفاء من المسئولية عن العمل غير المشروع وقع هذا الشرط (باطلا) (م ۲۱۷ / ۴ مدنی)

٨ ـ اذا تضمن العقد شروط أو بنود غامضة وكانت تحتاج إلى تفسير يبحث في (النية المشتركة للمتعاقدين)ولا يعول على (المعنى الحرفي للالفاظ) . (فيجب ألا يعتر التضير بمصلحة الطرف المذعن ، فالشك يضر في مصلحة المدين طبقاً (مدين ١٥١ / ١ مدني)

ويستهدي في ذلك به : . (طبيعة التعامل والإمانة والثقة بين المتعاقدين والعرف الجاري في المعاملات).

(م ١٥٠ /٢ مدنى) أما إذا كانت بنود العقد وعباراته واضحة فلا يجوز البحث عن قصد ونية المتعاقدين التي أراد سنرها وأنه ليس لهم سوى الاعتداد بالعلاقة الظاهرة كأصل عام (طبقاً لنص م ١٥٠ / ١ مدني) (١)

ويجب أن يضر الشك في مصلحة المدين (م ١٥١ /١ مدني).

 ⁽١) فيما يلى أجكام النقش في الشرط المؤاتى :

١ - اتفاق المتماقدين على الشرط الجزاتي (فرينة قانونية غير قاطعة) على وفوع المترر طبقا م٢٧٤ مدني استثناء من مادة ١ ق ١٥/٢٥ الخاص بالاثبات (طعن ٤٩/٧٤٢ ق جلسة ١١/١١) .

٧ - الشرط الجزائي تمققه بمحل الضرر واقعاً في تقدير المتماقدين ـ عب، اثبات عدم وقوعه على عائق المدين (طعن ٤٨/١٥٨١ ق جلسة ١٩٨٢/١/١٥) .

٣- الشرط الجزائي عن (التأخير) في تنفيذ الالتزام استثناء من قراعد التنفيذ الميني للالتزام استحقاقه متي (تأخر) المدين في تنفيذ الترامه لا بازم لاعماله طاب التنفيذ الميني ابتداء (طمن ١٥٨١ ١٥٨ ق جلسة 1347/1/10

⁽٢) وكمثال، ذلك النطأ الذي وقع فيه مجلى الدولة المصرى بخصوص التركيل المتضمن قيض الثمن فهل بح بيماً ؟ فقد ضر مجلس الدولة عقد الوكالة في بداية الأمر في فتواء ملف ١٢٦ / ٦ / ٥٥ بجلسة ١٢ / ٨ / ١٩٨٦ بأنه يعد (عقد بيع مستتر) إذا نضمن قبض الثمن والبيع لنفسه والنس الصريح على عدم إلغاء التركيل وبالتالي يحصل عنه (رسمي نسبي) وإذيع ذلك بالمنشَّور المالي ١٢ / ٨٦ ثم إنَّتهي لُخيراً في فتواه مان ٨٨/ ١ / ٥٤ بجاسة ١٨ /١ /١٩٩٥ بأنه (لا يعد بيما) طبقاً لنص م ١٥٠ / ١ م مدتى كما ذكرنا ذلك بفترة ٨ بلد٤٣٥ وهذا هو الذي بنفق وصحيح اللقون العدني وأنيع بالمنشور المللي ٢ / ٩٠ وأنظر كتابنا السجل العيني ورسوم الشهر ص ١٣١ وكتابناً التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة أمصلمة الثهر الطاري ص ١٨ .

س) حالة تضمين مشروع الخروبند يشترط فيه المتصرف على المتصرف الله ،
 عدم التصرف مدى حياته (أي حياة المتصرف) ، أو عدم التصرف اطلاقاً ؟؟
 جـ) هذا البند يشترط لصحته ثلاث شروط :.

١- أن يكون الشرط منضمنا في عقد أو وصية (طبقا لنص م ٨٢٣ مدني) .

 ٢ ـ أن يكون الباعث مشروع (وهو حمايه مصلحه خاصة جدية مشروعة للمتصرف أو المتصرف اليه أو الغير) .

" ـ أن يكرن الشرط لعدة معينه معقوله (مؤقته) مرهــونه بحيــاة المتصــوف (طعن رقم ٧ لسنة ٤٢ ق ١٩ / ١ / ١٩٧٧) (طعن جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٨٣) .

- أما اذا كان شرط عدم التصرف (مطلقا رمزيداً) فالجزاء هو (البطلان النسبى) الشرط المخالف درن حاجة لفصخ النصرف الأصلى (كنص م ٢٤ مدنى) (طعن ٧٥٠ / ٤١ ق جلسة ٣١ / ١٩٧ / ١٩٧٥) غيز أنه يجوز المتعاقد الذى اشترطه طلب فحمخ العقد الاصلى الوارد فيه الشرط المانع من التصرف متى كان هذا الشرط من الشروط الاساسية للتعاقد والتي يدونها ما كان يتم (طبقا م ١٩٧٠ / مدنى) .

ويلاحظ : أن حق النمسك بالبطلان وطلبه قاصر على من شرع المصلحنه (طبقا م ١٩ مرافعات) .

ويظهر الشرط المانع من التصرف: في عقود (الهبه) ، و (البيع الرقبه مع حفظ حق الانتفاع للبائع مدى حياته) ، وشقق (الاسكان التعاوني) حيث تشترط الأخيره عدم التصرف إلا بعد مرور (عشر سنوات) على تاريخ التخصيص للعضو ، أو (موافقة) الهبئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان قبل مرور هذه العدة .

ويجوز (للمتصرف اليه) اذا كان شرط المنه مر "مصرف (مطلقا) سلوك الآلي :-

١ ـ رفع دعوى ١٠-٢٠ من سترط المائع من التصرف من العقد وإطاله ، مع الدة .
 أنها بود العقد كما هي (طبقام ١٤٣ منني) - رقد تصمتت تطبعات الشهر المقاري بننا مؤداء : لنه إذا تضمن (سند الملكية) (شرط موقوت) مائع من التصرف يشترط تقديم (حكم نهائي بأبطاله)(م ١/٤٧٠ تغليمات شهرعقاري ١٩٩٣)

- (وضع يد) المتصرف اليه على المقار أو الشقة بالحيازه (المدة الطويله المكتبة الملكية) (تقادم طويل مكتب ١٥صة) يعلى له الدن في التماك والتصرف بعد ذلك .

"- في حالة كون التصرف (عقد) بجوز (للمتصرف اليه) (الايصاء للغير)
 لأنه تصرف ممناف اما بحد موت (الموصى) لا يترتب عليه نقل الملكية في الحال .

ويلاحظ : ان الحق في طلب الإبطال (يسقط) بمرور (٣ سنوات) من العلم واكتمال الاهلية واتكشاف النظط أو التدليس أو انقطاع الاكراه (طبقاً م ١٤٠ مدني) ، ويسقط (يـ 10 سنة) من (وقت العقد) .

بنسط 0 £ 0 آثار الشرط الماتع من التصرف :

١ ـ عدم جواز نقل الملكية للفير (بتصرف ناقل) أو (ترتيب حق عيني تبعي)
 خاكل المدة المحددة والا (بطل التصرف) .

٢- عدم جواز المجز (١) على العقار أو الشقه موضوع الشرط المانم .

ويلاحظ : أن هذاك (حالات وربت للمنع من التصرف (بحكم القانون) ولكن المنع (مؤقت) وهي :-

١ ـ م ٨٥٣ مدنى : عدم تصرف الشريك فى نصيبة لأجنبى فى (ملكية الاسرة) الا بموافقة (جميع الشركاء) .

٢ - م ١٤ / ١ ق ١٧٨ / ١٩٥٢ : (الخاص بالاصلاح الزراعي) : عدم النصرف في الأرض الموزعه إلا بعد (الوقاء بكامل الثمن) .

٣- م ٦ ق ١٤ / ١٩٨١ (الخاص بالاسكان التعاوني) : عدم تصرف العصنو في الشقة العباعة له من (جمعية الاسكان التعاوني) الا بعد مزور عشر سنوات من تاريخ التخصيص للعضو ، أو موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان قبل مرور هده العدة . ويلاحظ أن شرط العنجمن التصرف قد يأخذ صورة (شوط الاستبنال) فيلتزم المتصرف لليه بعدم التصرف في الشيء إلا إذا (استبلل) به شيء آخر يحل محله في نفس الخرض وهو شرط (صحيح) مادام قد قصد به (تحقيق مصلحة مشروعة) ضن يماك الأكثر بملك الأقل .

 ⁽۱) يلاحظ أن (منع التصرف) يرتب دائما (منع الحجز) كأثر له ، والننع هذا (نسبى) بالقدر اللازم لتحقيق الفرض من شرط المنع من التصرف (انظر التنفيذ الجبرى د / لحمد هلدى طبعه ١٩٩٣ ص ١٢٢ لسكدرية .

ج) هو شرط (صحيح) لا يمكن للالتنبن التصرر منه وذلك لأن المتبرع يدخل (مالا) في نصة مدينهم (دون صقابل) ، فتلك الأصوال آلت اسينهم دون عوض ، ولما كان المتبرع يملك ألا يتبرع بهذه الأموال ، فأنا يملك أيضا حرمان هؤلاء الدائنين من التنفيذ على هذه الاموال ، ولكن منع الصجز هذا (نسبي) فأجاز الحجز عليها وفاء لدين نفقه أقارب أو أزواج بشرط :.

ألا يزيد المجز من أجل ذلك عن ١٠٠٠ (ربع) المبالغ الموهوبه أو الموسى بها .

كذلك يجرز الحجز على هذه الأموال استيفاه للديون التى نشأت (بعد) الهده أر الرصيه ، لأن الدانتين اعتمدا في معاملاتهم مع الدين على رجود هذه الاموال في ذمته .

وعلى أى حال : فان الحجز على هذه الاموال (يجوز) في حالة انتقال ملكينها لشخص آخر بسبب من اسباب نقل الملكية (الوفاء بالمقد) وذلك لأن شرط عدم جواز الحجز (شخصى) مقرر لذات الموهوب له أو الموصى له يستفيد به مدى حياته (طالما أن المال تحت يده) . وينقضى هذا الشرط (بالوفاه) ، أو النصرف فيه لشخص آخر . ولا يحق الخلف (عام أو خاص) الاستفادة من هذا الشرط .

ويلاحظ: انه طالما أن الشهر العقارى لا يبحث ملكية المنزوع ملكيته عند تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فان مجال تطبيق واعمال هذا العظر يكون أمام المحكمة ؛ إما بالاعتراض على قائمة شروط البيع ، أو بدعوى موضوعيه بطلب الفاء اجراءات التنفيذ اذا كان الواهب أو الموصى هو المتعمك بهذا العظر .

ولكن اذا كان الطلب المقدم الشهر العقارى خاص بالمصول على (حق اختصاص) فانه طبقاً لتعليمات الشهر العقارى التى تقضى ببحث الملكية : في شأن أمر الاختصاص. فانه يجوز لمأموريه الشهر العقارى الامنتاع عن السير في اجراءات تسجيل هذا الطلب إذا ما تبين من صند الملكية ، إن سند ملكية المنون ينعضن مثل هذا الشرط.

مع ملاحظة : انه اذا تضمن مشروع المحرر - بند بحق البائع في استرداد العبيم خلال مدة معينه ، فانه يكون باطل (بطلانا مطلقا) طبقا لنص م (٥٦٠ مدني) اذ يعد في هذه الحالة (بيم وفاء) يستر (رهنا حيازيا) .

بسلد۷٤٥٠

وقد ثار خلاف بخصوص (عقد قرض متوسط الاجل لصالح بنك التنمية والائتمان الزراعي)

حيث ورد بالبند الرابع شرط بعدم التصرف في رؤوس الماشية المشتراه من منافع القرض خلال مدة القرض (ملف ٢٤٦ / ٨٨ شبين الكوم)

(ملف ادارة بحوث الشهر ٣ / ٨٨ ، ملف التفتيش الفني ٤٧ / ٩٣ اسكندرية : فما مدى صحته ؟ وهل يستحق رسم نسبى ؟

ىنىد 840 :

هذا وقد اصدرت مصلحة الشهر العقارى (النشسور الفنى ٣ / ١٩٨٣) بخصوص تصرفات الافراد والذين تملكوا بطريق الشراء من الادارة العامة لاملاك الدولة الذاصة (بعقد مشهر) ، لم ينص فيه (صراحة) على المنع من التصرف وتشرط الاستصلاح أو الاستزراع ، أو (تقديم موافقة كتابية) من الادارة على قيام هؤلاء الافراد بالتصرف ؟؟

حيث انتهت الى : { مراعاه عدم الالتفات لهذا المظر ، والسير في اجراءات الشهر ، مالم يكن هذاك ه نص صريح يمنع التصرف ه .

مما سبق تبين ان شرط منع التصرف يرتب (منع العجز) ويزول العظر بانتهاء المدة (وهي في الغالب لا تزيد عن عشر سنوات) أو بموت من تقرر لملحة وبعدها يلاحظ الأتي :

أنه إذا كان الشرط مقرر لمصلحة (المتصرف) يمود الدائن حق الحجز وإذا كان الشرط مقرر لمسالح (أجنبى) غير المتصرف والمتصرف اليه يزول الحظر بانتهاء أجل الشرط، وإذا كان الشرط لصالح (المتصرف إليه) لا يجوز الحجز بسبب الديون التي نشأت قبل انتهاء الشرط لأن الغرض منه حماية المال المتصرف فيه من تصرفات المتصرف اليه وكذلك لا يسرى الحظر على الديون التي تنشأ بعد انتهاء الشرط. ويلاحظ انه انا حكم ببطلان الشرط (أصبخ كأن لم يكن) فيجوز الدائن أتضاذ لجراءات التنفيذ العقارى ويجب تقديم (حكم نهائي بابطاله) (طبقام ٤٧٠ / ٢ تطيمات شهر ٩٣) . ولا يعد شرطاً مانعاً من التصرف الإحالة في عقد الملكية إلى وجرب اتباع نظام الجمعية التعارنية الداخلي ما لم يتم الحاق هذا النظام بالعقد ويتم شهره معه (فتوى الجمعية العمومية الفترى والتشريع بمجلس الدولة رقم ٤١٣ بتاريخ 1477/٤/١٥) .

بنــــد ۵۶۸ مگرر <u>تصرفات عضو جمعیات الاسکان التعاونی فی وحدته وشرط</u> المبنع من التصرف <u>:</u>

اذا كان مند ملكية المصور المتصرف لم يتضمن شرط صريع ، بمنع التصرف أو تصمن شرط مانع من التصرف ولكنه مطاق وليس مؤقت. هنا يجوز العمو التصرف .

فاذا كان سند ملكيته يتمنمن (شرط موقوت) مانع من التصرف فيازم الشهر التصرف. وفيازم الشهر التصرف. [تقديم حكم نهائي بابطاله] السير في اجرامات التسجيل [م 20 تطهمات شهر ٩٣) . أما بالنسبة للمقد المعلق على (شرط واقف) فلا ينفذ ذلك المقد إلا بتحق ذلك الشرط (م ٣٦٨ مدنى) وأما بالنسبة المقد المعلق على (شرط فاسخ) فإن تحقق ذلك الشرط يؤدي إلى انقضاه العقد (بأثر رجمى) . ويلزم الدائن برد ما أخذه ، فإن استحال الرد لسبب راجع إليه وجب عليه (التعويض) (م ٢/٢٧٩ مدنى) ويلاحظ أن الأثر الرجمي يتنفى في حالة الاستحالة لسبب اجنبي (م ٢/٢٧٩ مدنى) .

بنسسة 9 2 0 أحكام النقض في شرط المنع من التصرف:

١- م (٨٢٣ مدنى) لا تبيح اشتراط حظر التصرف الا (لمدة مؤقته) ويناه
 على (باعث مشروع) وهى الحدود التي أباح المشرع في نطاقها الخروج على
 .. مبدأ (حرية تـ تاول الأموال) (طعن ٧ / ٤٣ ق (أحوال مخصيه) جلسة
 ١ / ١ / ١ / ١٩٧٧) >

٦- بطلان عقد البيع لمخالفة الشرط المانع من التصرف ، عدم جواز التمسك به
 الا ممن وضع الشرط لمصلحته (طعن ٢٠٦ / ٣٠٥ ق جلسة ١٩٨ / ٢ / ١٩٨٧).

عقد البيسع وأحكامة أحكام البيع في الإسلام

بنسماد 90 ما يشترط في المبيم :..

١- أن يكون غير معلى على شرط فاسد. يخالف نص فى كتاب الله ـ كبيع الرفاء الذى يستر رهنا) لأنه يعد ريا محرم لقرله عليه السلام (إن الله إذا حرم شيئا حرم ثمنه) رقوله (لا يحل بيع وسلف) وقوله (لا يحل بيع وسلف) وقوله (ولا شرطان فى بيع) والقانون المدنى م ١٣٥ على ذلك (إذا كان محل الإلتزام مخالف النظام العام والأدلب عد العد (اطلف العلل) .

لا يكون مملوك للبائع أوله عليه ولاية أو وكالة لقوله السلام (لا بيم إلا فيما
 يملك) وقوله (لا يبيع أحدكم على بيع أخيه) وقوله (لا تبع ما ليس عندك) .

٣ ـ أن يكون معلوم وموجود (١) [النهى الرسول # عن بيع الفرر] (١)

والعقود من حيث انشاتها تنقسم إلى :. (رضائية وشكاية وعبدية)

⁽١) رعلى ذلك سار القانون المدنى فأبطل أي تمامل على محل مستقبل فرافسية للرهن السواد ١٠٣٣ / ٢ ، ١٠٩٨ مدنى والهيه العادة ٤٩٣ مدنى والتعامل في الشركة المستقبلة م ١٣١ / ٣ مدنى .

أ فالرضائية وهي الأصل ويكفي فيها الإيجاب والقبول ، ومثالها الهيم والبدل والركاله والمعل فالكتابة فيها ليست ركا في الممل ألكتابة كليات علاقة العمل ليست ركا في البقط المستودة الممل والمداون المستود ا

ب ـ أما الشكلية فلا يكفى فيها ذلك وإنما يجب إفراشها في شكل رسمى كالسفينه والهية والرهن التأسيني وهناك عقود نتطاب الكتابة (كمقد الشركة وعقد ليجار السفينه وعقد هبة السنقول) وعقد بيع المؤلف طبقاً م ٢٧ / ٢ ق ٢٥٥ / ١٩٥٤) .

ج- ـ وأما العبئية فلا يكفى فيها الإيحاب والقبول وإنما يلزم (قبض وتعليم الشئ ومثاله هبه المنفول إنا لم يتم كتابة والرهن العباري) .

ويلامظ أن الغوق بين تطاب الكتابة لامام المقد وتطليها للإثبات أن المقد غير المكتوب يجوز لإثباته الإفرار أو الهمين أو شهادة الشهود فيمتير المقد مدهد عهد مقاف الكلمة .

⁽٣) الغزر نوع من البيع بعلوى على غش وخداع وجهالة ويتضمن مخاطرة ومنزر وهو أشبه بالقمار ويلارتب عليه مثالال وخلافات بين الناس ومثاله بيع شئ مجهول الفخار كبيع اللبن في صرح الجاموس أو بيع شئ لا يمكن تعليمه كبيم السحك في الماء والطير في الهواء أو بيع ملعة محبوسة في صندوق لا يحرف شكلها ولونها وطبيعتها .

باستثناء (عقد السلم) لقوله عليه السلام (البيمان بالخيار مالم يتغرقا) والقانون المدنى (م ١٩١) على ذلك ويسقط حق المشترى أيطلب إيطال البيع بالنص فى العقد بعلمه بالمبيع والسلم هو بيع السلف أو المحاويج فسلحب السلمة يبيمها قبل حصولها لحاجته إلى الذهن مقدما اقوله عليه السلام (من أسلف فلوساف فى كيل مطوم ووزن معلوم إلى أجل مطوم) ويشترط فيه (القدرة على التسليم).

بنسلد أ 00 هل يجوزييع الشئ قبل قبضه ؟

(ج) لا يجوز قبل قبصة لقوله عليه السلام (من إشترى طعاما فلا يبيعه حتى يستوفيه) وفي رولية (حتى يقبصة) وفي رواية (إذا إشتريت شيئا فلا تبيعه حتى تقبضه) . فيجب الإنعقاد العقد (الرضائية) بإيجاب وقبول وصدور البيع من مالك • القسرآن :..

 ١ ـ (يأيها اللين أمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا تكون تجارة عن تراضى منكم (اللماء ٢٩)

الحنة :_

ا _ (إنما البيع عن تراضى) وقوله (لا يحل مال امرئ مسلم ألا بطيب نف منه) •

 ٢ ـ (لا يفدرق بالتعان إلا عن رضا) وأساس العقود في الإسلام (التواضى بإيجاب قبول) وهو الأصل (باستشاء) عقدى (الرهن الحيازى ، والهبة في العنقول) فليازم نقيامهما ووجودهما (القيض والتسليم) فلا يكفى فيهما الإيجاب والقبول .

١ _ الرهن الحيازِي (فرهان مقبوصة) (سورة البقرة آيه ٢٨٣)

٢ _ الهبه [لا تجرز الهبة إلا مقبرضة] (حديث شريف) .

وبلاحظ أن العقد شريعة المتعاقدين بشرط المشروعية (المسلمون عند شروطهم الاشرطا احل حراما أو حرم حلالا) وانه (لا ضرير ولا ضرار في الاسلام) و (أن الله هو المسعر القابض الباسط الرازق وأني لأرجو أن التي الله تعالى وليس أحد منكم يطابني بمظلمة في دم ولا مال) -

بنسمد ٥٥٢ أركان عقد البع ب

 ١ ـ الرضا (إيجاب وقبول) والأهلية (بلوغ سن الرشد عاقلا رشيدا) ، وإرادة خالية من العيوب (إكراه غلط . تدليس)

٢ ـ محل البيع (عقار ـ أو منقول) . ويشترط فيه أن يكون ممكن وموجود .

٣ ـ سبب مشروع (غير مخالف للنظام العام والاتَّداب) .

٤ - ثمن نقدى جدى أو بخس وليس تاقه أو صدورى وإلا كان (بالحلا)
 (إنظر بند ٧٥٦ من هذا الكتاب) - ولا يشترط لوجود الثمن أن يكون متكافل مع قيمة المبيع .

بناد ٢ ٥٥ مكرر الثمن كأحدا ركان عقد البيع الاساسية ؟؟

يجب في الثمن أن يكون جديا بمعنى ألا يكون تافها (أى غير منتاسب مع قيمة المبيع) وألا يكون صوريا وإلا عد عقد آخر غير البيع (كالهية مثلا) ولكن قد يكون الثمن بخسا يدخله غين فاحش ولكنه مع ذلك يكون (جديا) وفي هذه المالة يمكن الطعن عليه بالغين أو الغلط أو التدليس أو الإكراء . فيمكن مثلا رفع دعوى : ـ

أ) بالنسبة الغين المبادر من القاصر: ترفع دعوى تكملة الذمن للغين الفاحش إذا كان صادرا من قاصر وكان يزيد عن خمس قيمة المبيع (م ٤٢٥ مدنى).
 ويلاحظ أن هذه الدعوى تسقط بمرور (٣ سنوات) من إيرام العقد .

ب) بالنسبة للغين الفاحق الصادر من سفيه أو ذي غفلة ترفع دعرى إيطال العقد نتيجة الغين وإستغلال طيش بين أو هوى جامح فيه (م ١٢٩ مدنى) وتسقط هذه الدعوى بمرور (سنة) من إيرام العقد .

١ ـ طعن ٩٦ / ١٨ ق جاسه ٨ / ٢ / ١٩٥١ عدم اشتراط تكافؤ الثمن مع قمة المبيم . وإنما يشترط ألا يكون (تافهاً)] (١) .

٢ ـ طعن ١٧١ / ٥٤ ق جلسه ١٩ / ٤ / ١٩٨٩ دعوى صحه تعاقد عقد البيع

⁽١) ذلك أن (الثمن النافه) لا يعد ثمن مسورى وأمنا يعد أنه (غير موجود) لأنه أقل من المقيقة للمبيع (فيطل المند) بإعديار، بيما (لإنحام الثمن) ولكن يمكن أن يعد الحد (هيه مكثوفه) وليست مستترة فيجب أن يفرغ في (الشكل الرسمي } .

ـ عدم وفاء المشترى بالثمن أثره : اعتبارها غير مقبوله].

٣- طعن ٢٢٥٣ / ٥٧ ق جلسه ٢١/٦ / ١٩٨٩ [دعوى صحة التماقد عدم
 التزام المحكمة بالتحقق [من الوقاء بالثمن - مالم يدفع به أمامها] .

٤ ـ طعن ٧١١ / ٥٠ ق جاسه ٩١ / ١٠ / ٨٨ طعن ١١٤٢ / ٥٠ ق جاسه ١ / ٢ / ١٩٨ طعن ١١٤٢ / ٥٥ ق جاسه ١ / ٢ / ١٩٨٨ [الثمن باعتباره ركنا اساسيا في عقد البيع لا يعنى اشتراط تعيينه بالفعل في العقد ـ كفايه قابليته للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحه أو صمعنا على الاسس اللتي بحدد بمقتضاها قيما بعد ١ - ٤٧٣ ، ٤٢٤ مدنى ١ .

٥- التزام المشترى بسداد الذمن هو النزام مترتب على عقد البيع وليس شرط لمسحته ولكن للمحكمه ان تحكم بعدم قبول الدعوى اذا ما دفع البائع أمامها بعدم قبض النمن . فاذا لم يدفع حكمت بصحه ونفاذ العقد ويكون للبائع بعد ذلك المطالبه بقيمه المبيع بدعوى مستقله أو يطلب فسخ العقد .

والبائع (حق حس) (١) المبيع لعين استيفاء الثمن كاملا <u>وهـ نا الحق يسقط تـ</u> (١) بتسليم المبيع للمشترى (ب) وبالهلاك وفي الحالة الأخيرة يظل المشترى مازم بالوفاء بالثمن مالم يكن الهلاك بفعل البائع (طبقا ٤٦٠ مدنى) .

ويلاحظ أن عدم تنفيذ المشترى التزامه بالوفاء بالثمن كأن للبائع الغيار بين طلب التنفيذ السيني أو الفسخ مع التعريض أن كان له مقتضى ، والتنفيذ المبنى يكون بالبيع بالمزاد العلنى بعد (عداره) اذا حل ميعاد الوفاء كما أن له ضمان خاص هورحق الحبس ورحق الامتياز طبقا (م ١١٤٧ مدنى) . وحق الهين مقرر البائع بعادة ٥٩ عدن.

ويلاحظ أن حبس الباتع للمبيع يعد إقدار متجدد من المشترى بالدين (الثمن) مانع من سقوطه بالنقادم (م ٣٨٤ / ٢ مدنى) على أن البائع لا يجوز له التمسك بحق الحبس أذا قام المشترى بدفع الجزء الاكبر من الثمن ولم يبق إلا جزء تافه لا يبرر استمرار حبس المبيع وإلا عد(متسفا في استعمال هذا الحق).

⁽۱) ويلاحظ أن هذا المق مقرر اللمثترى (طبقام ٤٥٧ مدنى) أيضاً قله حق حبس اللحن أفا وجد سبب جدى يخشى منه نزع المبيع من تعت يده ولو لم يكنى البائع يد فيه ، أو كان فيه عيب غير أن هذا المق يحمّط بأمراح النزول عنه بعد ثيرته .

⁽٢) الاتفاق على عدم استصاله (طعن ٥٩/٧٠٩ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٨) .

بند ٥٥٣ حكم العقد العرفي غير المسجل ؟؟

انه (عقد بيع صحيح) ولكنه لا ينقل الملكية الا (بتسجيله) وكل ماله إنه يواد (التزام شخصى) على البائع بتسايم المديع بمجرد المقد ولو لم ينص عليه فيه طبقا لنص (م ٢٠٦ ، ٢٦١ مسنني) (طعن ٢٩٢ / ٢٦ ق جلسه ٢٠٦٧ / ١٩٨٢/٢) . ذلك لان التسليم يمكن المشترى من الإنتفاع بالمبيع ، وكذلك نقل الملكية للمشترى . فتقل الملكية موقوف على (طلك البائع له) . (طعن ٢٥٠ / ٥٧ ق جلسه ١١ / ٣ / ٣) كما أن له حق (ثمار المبيع) من وقت البيع العرفي (طعن ١٩٨٤/٥ ق جلسه ١١ / ٤ / ٣٠) (١٠ / ١٠) (١٠)

بنسسة \$ 00 م.. هل يجوز للمشترى بعقد غير مسجل ان يبيع ما اشتراه ؟ وهل يلزم موافقة البائم له ؟

نم يجوز المشترى بعقد بيم غير مسجل بيم ما اشتراه وتسليمه ، ولكن لا تنتقل الملكية لمن باع له إلا بتسجيل سند شراء الأخير أو الملكية لمن باع له إلا بتسجيل سند شراء الأخير أو اختصام الاخير المشترى البائم له والبائم الاصلى في صحيفه (دعوى صحه التماقد وتسجيل المحكم الصادر فيها - ولا يازم لصحه هذا البيع موافقه المالك الاصلى وانظر (طعن ٢٠٠١ / ٥٠ ق جلسه ٢٧ / ١ / ١٩٩١:

يجوز المشترى بعقد غير مسجل ان يبيع القدر الذى اشتراه لغيره والتسليم ولا يتوقف ذلك على رضاء البائم له) .

⁽١) ولكن ماذا أو أمعتم أي من الطرفين عن تتقيد التزامه بالتسليم أو الاستلام ؟

بالنسبة المشتري : . له حق طلب التنفيذ العيني إذا كان ممكنا ، فاذا استحال كان له طلب القمع مع التمريض أذا كان له مقتص بشرط(عنار)البائع مالم رتفق على الاعقاء منه (م ٢٥٧ / ١ مدنى)

ربالسبة البائع : له حق طف نعين (حارس قضائي) لدفظ المقار رصيانته على نفقه الدختري طبقالم ٢٣٦ مدني، كما له حق المشتري طبقالم ٢٣٦ مدني، كما له حق الفكم عليه (بغراسة تهديديه) عن كان يوم أن اسبوع أو شوى و تعلق قضائه إذا كان هناك السبع يعطر أعظري، كما له طلب (الفسخ) طبقائم * 13 مدني، بعدن إعظر أو دعوى قضائهية إذا كان هناك مبدو لوحد لدمليم السبع رفع الدنن ، كما أن له حق طلب (التعريض) عن الضرر الاخلال بالالتزام بتسلم السبع رفع الدنن ، كما أن له حق طلب (التعريض)

العريون

بنــــد ٥٥٥ : تعريفه :

يعنى أحد أمرين : ـ

١ - إما عدول (مقابل أو بدل عن الرجوع في البيم) .

٢ - أو تنفيذ العقد وتأكيده .

مع مراعاة نص م ۱۰۳ / ۲ مدنى : ـ

اذا عدل من دفع العربون (فقده)

واذا عدل من (قبضه) (رد ضعفه) حتى واو لم يترتب ع المدول صرر .

بنسد ٥٥٦ : تكيفه :

انه محل بديل في التزام بدلي ، وفي ذلك تقول محكمة النقض :

(دفع العريون قرينه قانونيه على جواز العدال عن البيع ويجوز الاتفاق على أنه يفيد البت والتأكيد) (طعن ١٠٣٤ / ٥٤) .

نسد ۲۵۷:

الفرق بين العربون والشرط الجزائي

الشرط الجزاتى	العريون
١ - تعويض مالي عن ضرر هو الاخلال بتنفيذ	١ ـ ثمن لمدول المتماقدين عن تتفيذ العد بغض
العقد وليس يثمن .	النظر عن حدوث منرر من عدمه .
٢ ـ يتطاب (اعذار) في بعض العالات .	٢ ـ لا يتطلب اعذار .
٣- يخضع اسلطة القاضى التقديرية بالنقضان	٣- لا يخصع اسلطة القامني التغييرية .
بما يتناسب مع حجم الصرر .	

عقد البيع الابتدائي

بنـــد ٥٥٨ تعــريفــه :

هو (مرحله تمهيديه) (لعقد البيع النهائي) المرثق أو المصدق عليه أسام موثق الشهر العقارى ويعد العقد النهائي ضخ العقد الابتدائي بأثر رجعي ولكنه لا يمس حقوق الغير حسني النبه (الاشتراط لمصلحه الغير) .

بنسل ٥٥٩ تاريخ اليسع:

هو: تاريخ البيم النهائي الموثق أو المصدق عليه أمام موثق الشهر العقاري .

بنسساد • * © : العقود الباطلة التي يتم تسجيلها لا يصححها التسجيل ولا يترتب عليها نقسل ملكية ؟؟

 ١- العقد الصورى (صورية مطلقه) (باطل) لأنه عقد معدوم . (طعن مدنى جلسه ٢٧ / ٥ / ١٩٦٥)

٧- عقد البيع الصادر (لهشتر ثان) لاحق لعقد البيع الأول للمشترى الأول عن ذات العقار أو الشقة (حاصل) طبقام ٣٣ ق ١٩٨١ / ١٩٨١ ، حتى ولو كان العقد اللاحق مسجلا وهذا النمس يتغق مع للعدالة المنطق ويتفق مع تعاليم الاسلام لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهر للأول منهما) واستقرت محكمه النقص أخيراً على ذلك فى الطعن ٣٤٣٣ / ٥٨ ق جلسه ١٩٨٨ على الابيع الثانى باطل ولو كان مسجلا) وحسمت المحكمة الاستورية العليا ذلك فى القضية رقم ٢٧/ ١٧ ق دستورية جلسه ١٩١٨ / ١٩٩٤ / ١٩٩٤ .

٣- بيع الوفاء (باطل) طبقاء ٥٢٥ مدنى امخالفت النظام العام (طعن ٢٥٥ مدنى المخالف الدي يسترهنا هو أنه ٣٤/٢٥٥ ق جلسه ٢٢ / ١ / ١٩٦٩ (اساس بطلان البيع الوفائى الذي يسترهنا هو أنه (غير مشروع) ومن ثم (فلا تلحقه الاجازه) واليطلان هنا مطلق وليس نسبى (طعن مدنى جلسه ٢٥ / ١ / ١٩٨١).

- ٤ ـ العقد المزور ـ أو حكم صحه تعاقد مزور (باطل)
 - ٥ ـ بيع إملاك الدوله (باطل) .

٢ ـ تخلف شرط أو ركن أساسى فى العقلم نص قانونى (باطل) (طعن ١٩٠٧) . ١٥ ق جلسه ١٧ / ١ / ١٩٨٥ ، طعن ٤٤٩ / ١٥ ق جلسه ١٧ / ١١ / ١٩٨٥) .

- بنسيسا. ٥٦ مكرر الاخلال يتفيذ الالتزام العقدى ومدى استحقاق التعويض عنه في ضوء أحكام محكمة النقض :
- ١- الاصل: تنفيذ الالتزام (تنفيذا عينيا) ، التنفيذ بطريق (التعريض) شرطه السواد ٢٠٥ / ١ ، ٢١٥ مدنى ، قعرد العدين عن تنفيذ التزامه الشدى (خطأً) موجب المساولية (طعن ٢٦٠ / ٢٥ ق جلسة ٢٠ / ١/ ١٩٨٧)
- ٢ ـ سقوط دعوى التحريض (بالنقادم الثلاثي) من وقت ابرام العقد العرفي م
 ١٧٢ / ٢ مدني (طعن 19 / ٩٤ ق جلسه ٢ ٢ / ٣ / ١٩٨٧)
- ٣- ان احتمال (حصول المنزر) لا يصلح اساسا لط قب التحويض بال ياتم
 (تحققه) (طعن ٢٤٥١ / ٢٤ ق جاسه ٥ / ٣ / ١٩٥٥) ويبدأ التقادم المسقط للعق في التحويض من تاريخ تحقق الصرر (طبقام ٢٨١ مدنى) (طعن ٢٤٨ / ٥١ ق جاسه ٢١ / ٢ / ١٩٨٤)
- ٤ ـ من المقرر إن الحق في التعريض (يقبل التجزئه) من (مستحقيه)
 طعن ٢٧٧ / ٥٤ ق جاسه ٦ / ١١ / ١٩٨٤)
- د لا يستحق التعريض الا بعد (اعذار السين) مالم ينص على غير ذلك
 (م ٢١٨ مدنى) فاذا لم يعذر المتعاقد نظيره الآخر بالرفاء عند حلول الأجل سقط حقه
 في شغريص (طعن ٢٤٧ / ٢٣ ق جاسه ٣ / ٥ / ١٩٦٢) .
- ٦. تتص م ١/ ١٥٧ مدنى على (اعذار الدين) بالمطالب بتغيذ العقد أو الفسخ مع (التعويض في الدائنين ان كان له مقتضى) فان مفاده ان (الاعذار) شرط الاستحقاق (التعويض) (طعن ١٥٠/١٥٩ ق جلسه ٢٢ / ١٠ / ١٩٥٩).
- ٧- القضاء بالتعریض علی اساس (المسلولیه التقصیریه) لا پلزمه سنة.
 التکلیف بالرفاء تعدد المسلوئین عن (العمل الضار) الره : الله امهم متشامتین بت حدیث الضرر (م ١٦٩ مدنی) (طد ن ۱۲۳ / ۵۳ ق جلسه ۱۹۸۷/۱/۲۸).

ينسد ٥٦٠ مكرر٢ : الإعبدال:

تصريفه : هو إنذار على يد محضر أو ما يقوم مقامه طبقا م ٢٠٩ مدنى ويعلن للمدين ، ويكون في المسئولية العقدية دون التقصيرية ويعفى منه في حالة إستحالة التنفيذ أو إتفاق الطرفين ، ويجوز أن تقوم صحيفة الدعوى مقام الإنذار إذا تضمنت (تكليف المدين بالوفاء). (طعن ٤٨/٥٤٤ ق جلسة ٧٩/١/٢٥) .

أحواله في الملكية العقارية: -

١- سلب الحيازة للغصب بلا سند .

٢- التأخر في تنفيذ الإلتزام علينا أو عدم تنفيذه . بشرط أن يكون (محكنا)
 فإن إستحال وجب (التعويض النقدي) .

٣- الفسخ القضائي (وبعد منشيء ، لذا فهر من أعمال التصرفات).

٤- التعريض الإتفاقي.

٥- الشرط الجزائي .

٦- بعد مرور ٦ شهور على إبرام عقد القرض (م ٥٤٤ مدني)

آثــاره:

 ١- يصبح المدين بالإتفار مسئولا عن (التعويض) نتيجة عدم التنفيذ من وقت الإتفار إلى جانب(الفسخ)وبالنسبة لمحل الإلتزام الذى يكون موضوعه مبلغ من النقرد فبجب إلى جانب(الإنفا)(فع دعرى قضائية بالمطال).

٢- إنتقال تبعة الهلاك للمدين إذا كانت التبعة قبل الإنذار على الدائن,

٣- بضع المدين في حالة المتأخر أو الممتنع عن التنفيذ فيفيد في إجابة القضاء
 لطلب الفسخ

مصادر الإلتزام في القانون المدنى المصري (١) وتسلد ٥٦١ عمسة :

ويلاحظ أنه يكفى فى الأول لأنشاؤه الرصائية (ليجاب وقبول) طبقا (م ٨٩ مدنى) واستثناء استازم القانون الشكلية فى بعض العقود وهى :.

ولا يجرز تعديل المقد إلا بإتفاق الطرفين أو طبعًا لما يقرره القانون (م ١٤٧ مدنى) .

٣ ـ القانون (م ١٩٨ مدني) .

ويلاحظ أن محل الإلتزلم قد يكون (مدنيا) فيكون للمدين الحق في لجمبار المدين على الرفاء به طبقا (م ١١٩ / ١ مدنى) وقد يكون (طبيعيا) فلا يجبر على الرفاء به طبقا (م ١١٩ / ٢ مدنى) وهر مع ذلك قائم وموجود في الذمة ومدروك لمسمير المدين ولكن إذا وفاء اختيارا عالما بذلك لمنتع عليه استرداد ما أو في به طبقا (م ٢٠١ مدنى) وما دام أنه النزام قائم في ذمة المدين (فلا يعد نبرعا) .

⁽۱) يسقط الالقزام بممنى ١٥ سنة طبقاً لنص (م ٢٧٤ مدنى) سواه كان مدنى أو تجارى (طعن مدنى ٥٣٥ / ٤٠ ق جلسة ٢٣ / ٣ / ١٩٧٨) .

دعاوي المتكية العقارية

ينسبد ٥٦٢ أربعة .

اسدعاوك الحيازة (دعوى الأسترداد. وقف الأعمال الجديدة - منع التعرض) ويلاحظ أن (دعوى منع تعرض) هي الوحيدة (خلافا لنظيرتيها) التي ترفع أمام (القضاء الموضوعي) وليس القضاء المستعجل وذلك لمسلس الحكم بالحق موضوع النوازع ولا تكون واجبة الذفاذ يقوة القانون إلا إذا نص الحكم على شمولها بالنفاذ السجل أو أصبح الحكم نهائي بغوات ميعاد الإستئناف دون طعن .

٢ _ دعوى التعويض عن الضور الثانج عن خطأ (تطبيق قواعد المسلولية التقسيرية) (م ١٦٣ منني) .

٣ _ دعوى الأستحقاق أو استوداد العقار من يد حائزة التى يرفعها المالك الحقيقى استنادا إلى ملكيتة للعقار بموجب عقد مسجل وهذه (لا تسقط بالتقادم) ١٥ سنة ، طعن ٢٠٣٠ / ٥٥ ق جلسسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٣ : . (دعوى الإستحقاق) التى يكرن محلها المطالبة بملكية الشئ (عقار أو منقول) لا تسقط بالتقادم (لأن حق الملكية حق دائم لا يسقط بحدم الإستحمال) وإنما قد يخيب اثرها في حالتين :

(أ) إذا تملك الحائز الشي بالتقادم الطويل ، ولا تسارض في ذلك مع إلتزامه بعنمان التعرض الأبدى ، فالبائع إذا أرفى بإلتزامه بنقل السلكية وتسليم العين المبيعة يجوز له بعد ذلك تملك العقار بالتقادم الطويل السكسب للملكية إذا ما توافرت شروطة ولم يتعرض له المشترى بدعوى قضائية (طعن ٨١٧/٥٥ ق جاسة ٢١/٤/١) .

ب- شمسك حاتر المنقول بقاعدة الحيازة في المنقول سندا لملكية نص (م٢٧٦ مدنى) عدا الحالة المنصوص عليها (بمادة ٩٧٧ مدنى) التي تجيز لمالك المنقول المسروق أو المفقود حق استردادة من حاتزة ولو كان (حسن النية) خلال ٣ سنوات من السرقة أو الفقد وإلا سقط الحق في رفع دعوى الإسترداد .

٤ ــ دعوى الأتكار بقصد (نفى) ما يدعية الغير من حق على ملكيته .

انقضاء الإلتهزام

أولا للوفساء :

 ١ - الآزاء (م ٣٧٣ مدنى) . ويعطى (مخالصة) بالوفاء والتأثير على سند الدين بحصول الوفاء ورد سند الدين أو إلفاؤه ، فإذا صناع يطاقب الدائن (باقرار كدابى) بعنياح السند و إذا ظهر بعد لاغيا (م ٣٤٩ / ١ مدنى) .

ثانيا يما يعادل الرفاء :

١ ـ بمقابل (م ٢٥٠ مدني) .

٢ - التجديد (م ٢٥٢ مدنى) والإستبدال أو الإنابة في الوفاء (م ٢٥٩ مدنى) .

٣- المقاصة : (م ٣٦٧ مدنى) ويكون في حال (دينان متقابلان) ويكون أله عند المقابلان) ويكون الشخص دائن في دين ومدين في دين آخر ويكون أا يفاء (كليا) إذا تساوى الدينان في المقدر م ٣٦٥ / ٧ مدنى ويجوز الكفيل بإعتبار أن التزامه (تبعى) الإلترزام الأصلى (التمسك بالمقاصة بين الدائن والدين فينقصني التزامه بإنقصاء الدين الأصلى) . ويلاحظ أن تحويل الديون إلى شخص آخر لا ينفذ على المدين إلا إذا قبلها أوغان بها . فاذا حول الدائن حقه الله ير بعد قبول المدين . لا يجوز لهذا الأخير التمسك قبل المحال إليه (بالمقاصة) التي كان يجوز التمسك بها قبل قبولة الحوالة ولكن المدين لم يقبل العوالة ولكن غليس له سوى الرجوع بحقه على الدائن . ولكن إذا كان المدين لم يقبل العوالة ولكن أعلى بها فلا تمنعه هذه الحوالة ولكن

٤ - إتحاد الذمة: بإجتماع صعنى الدائن والمدين (في نفس الشخص) مذاله
 (أن يرث المدين دائنه فيصبح المدين الوارث دائن انفسه فينقمني الدين للإستحالة
 المادية (م ٢٥٠ مدني) .

وَلِتَدَاد الذَّمَةَ يَعْدُ أُحِدُ أُسِبَابِ إِنْقَصَاء الحقوق المينية سواء أَلُوسَلِية الكَحقَى الإرتفاق (1) و الإنتفاع أو (نَبعِيةً كحقى الرهن والإمنياز .

ثالثا : (بدرن رقاء) :

ا ـ الأبراء:(م ٣٧١ مـدنى) بأنه ليس له عليه شئ ولا يحق له مطالبته بأى شئ عنه حالا أو مستقبلاً .

⁽۱) لقطر العسجل ٢٦/٣٤٦١ لمكلارية وموضوعه لشهار حق ارث وانشأه حق ارتفاق لمسالح الوريث الوحيد العسيد فيلان الفيلاني . حيث أعضي من الرحم النسبي لإنشاء حق الأرتفاق وذلك لكونه المالك الوحيد المقارين الفلام والمغنوم فلا يوجد حق ارتفاق طبقاً (١٣٥٠ منفي) لانقصافه .

٧- إستحالة التفية (م ٣٧٣ مدنى) لسبب أجنبى لا يدله فيه وينقصنى الإلتزام المقابل فينفسخ من تلقاء نفسه (م ١٥٩ مدنى) وتقع تبعه الاستحالة على المدين بالإلتزام الذي إستحال تنفيذه .

٣- التقادم المقسط (م ٢٠٤٠ مدنى) وكقاعدة عامة ١٥ سنة . (م ٢٧٤ مدنى) باستثناء حالات هى : (وسنوى) بالنسبة لحقوق النجار والصناع والخدم (م ٢٧٨ مدنى) (وثلاثى) بالنسبة للحق فى المطالبة بما نفع بدون وجه حق (م ٢٧٨ / ٢ مدنى) (وخمسى) بالنسبة للحق فى المطالبة بما نفع بدون وجه حق (م ٢٧٧ / ٢ مدنى) وحقوق المحامين والمهندسين والمسيادلة والخبراء والسماسرة والمعلمين (م ٢٧٨ الأطباء والمحامين والمهندسين والمسيادلة والخبراء والسماسرة والمعلمين (م ٢٧٠ مدنى) . وأجرة المبانى والأراضى الزراعية (٣٧٥ / ١ مدنى) (١٠ مدنى) به من تقرر المصلحته (م ٢٨٧ / مدنى) ويجوز التعاك به في أيه حالة تكون عليها الدعوى (م ٢٧٨٧ مدنى) . ولا يجوز التنازل عنه إلا بعد ثبوت العق فيه طبقاً (م ٣٨٨ / ٢ مدنى) وينقطع برغم الدعوى عليها الدعوى ويالاتنز والحجز (م ٣٨٣ مدنى) ويلقرار المدين بحق الدائن (م ١٨٥٤ / ١ مدنى) ويلقرار المدين بحق الدائن (م ١٨٥٤ / ١ مدنى) ويتصب مدة التقادم بالأيام لا بيخل فيها اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها (م ٣٨٠ مدنى) ع- تحقق الشرط الفاسخ . ويلزم الدائن برد ما أخذه فإن استحال الرد وجب التمويض طبقاً (م ١١٠ مدنى) .

بنسد 346 وماثل تنفيذ الإلتزام :

 ١٠ .. الدعوى غير الماشرة وهي التي يرفعها الدائن بإسم مدينة المطالبة بحق مستحق الأداء له قبل الغير لأهمالة به تواطنا مما يسبب إعساره

⁽١) ويلاحظ أن هذاك دعاري ودفرع وحقوق ورخس لا تسقط بالتقادم وهي : ـ

١ ـ (دعاري الإستحقاق) التي تكرن على حق الملكية الذي يتميز بأنه (حق دائم) .

٢- دعرى (الصورية المطالقة) ودعرى (صحة التوقيم) لان الغرض من المطالبة غيها (التغرير).
 ٣- الرخصة

 ⁽ الدفوع) عصومًا وبخاصة الدفع بالبطلان (ألمطلق) الأنه من (النظام العام) .

٧- الْمَقْرِقُ غَيْرِ الْمُتَعَاثَلُ عَلِيها لأَنْهَا مَنْ ﴿ الْنَظَّامُ الْمَامِ ﴾ (العالة المُدنُية ـ الأِسمِ ﴾ .

٢ - الدعوى البولصية : وهى التى ترفع من الدائن بطلب عدم نفاذ تصدر فات مدينة المصر المنطوية على (غش) إصرارا بدائنيه .

 ٣ ـ دعوى الصوريه : وهى التي يقوم فيها شخص باعدام أو تعديل تصرف خفى (ورقه المند) بتصرف ظاهر غير حقيقى أو غير جدى .

وهى إما (مطلقة) ؛ ونرد على وجود العقد أو القرار فى ورقه الصد الخفيه بأن البيع صورى وأن الملكية باقيه الدائم .

. أو (نصبيه) وترد على (النوع) (هبه أو وصيه أو رهن) أو الشرط أو الركن (ثمن الدير أو تاريخه) .

. ودعوى الصوريه (لا تسقط بالتقادم) لأن المقصود منها (تقرير أمر واقع) ودليلها (اتحاد التاريخين في المقد) . و (عقد البيع الصوري صوريه مطلقة) (باطل) لا بترتب عليه نقل ملكيه المبيع (ولو كان مسجلا)

فالتسجيل (لا يصحح العقد للباطل) (طعن ٣٩/٤٤٠ ق جناسه ١٩٦٥/٥/٢٧). ولكل دائن (تجاهله) (رغم تسجيله) ولو كان دينا لاحقاله (طعن منى جله١٩٤٥/٤/١٤).

 ٤ ـ دعوى شهر اعسار الملدين : لمنع العدين من التصدرف فى أمواله إذا زادت (ديونه) المستحقة الآداء عن (حقوقه) . ويعاقب يعقوبه (التبديد) طبقا (٩٠٣٠منفي) : فى حالتين : (أ) لخفاء أو تبديد بعض أمواله .

(ب) اصطناع ديون مبالغ فيها أثناء أو بعد الحكم بشهر اعماره.

حق الحبس: وهو التزامين متقابلين حتى يسترد ما اتفقه في الوديعه ،
 أو حبس العين عن مالكها حتى يقوم بالوفاء كما في (الرهن الحيازي) .

١٤ التعويض الاتفاقى : بموجب (شرط جزائي) في العقد في (حدود) :

ما نص عليه (صراحه) وأن يسبق (بإعذار) . وهو (التزام نابع) للالقزام الاصلي . ونشنر ط وجود (خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما) .

 ٧- الفسخ مع التعويض: ويكون في العقود المازمه (للجانبين) ويعتنع (احدهما) عن (تنفيذ التزامه) ويشترط (أن يسبقه إعذار بالتكليف بالوفاء) مالم يرد نص في العقد (بالإعفاء من هذا الاعذار) .

٨_ التعُـويض القبانوني (الفوائد التأخيرية) :

وهي (مبلغ الدين + فوائد) كتعويض عن التأخير في سداد أقساط الدين التي حل مبعادها .

ب رفع دهوى صحه العماقد : في حالة امتناع البائم الذي استوفى ثمن البيع
 عن المعشور أمام مرثق الشهر المقارئ التوقيع على العقد النهائي الحاصل على
 (صالح الشهر) من مأموريه الشهر المقارئ والعراد تسجيله .

ويجوز: عمل (انذار على يد محضر) بالتكليف بالرفاء بالنزامه بنقل ملكية العقار والمنصوص عليه في العقد ، ويحدد له يوم التوقيم ، أو عمل محضر اثبات امتناع عن التوقيم ، فإذا تخلف ترفع دعوى صحه التوقيع ـ مع التعريض أذا كان له مقتض أو كان هناك (شرط جزائي) في العقد الابتدائي ، وترفق تلك الاوراق (بحافظة مستندات) بماف الدعوى . وإن يسند رسم سوى رسم دفع الدعوى + رسم (الأمانه القضائيه) وهو ٢٥ ٪ من الرسم النسبي المقرر للعقود والرصائيه والأحكام طبقًا لنص م ٢٤ مكرر ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر والمستبدل بالقانون ٢٧٤ / ١٩٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية بناريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦ وتقدر على أساس ثمن المقار الوارد (يطلب الشهر أو صحيفه الدعوى) على أن تخصم قيمتها من الرسم النسبي المستحق على المكم النهائي الصادر فيها عند شهره ويمتنع شهر (حكم صحة التوقيم) طبقا انس (م ٣٠ تطيمات شهر ٩٣) والاستفاده من رسوم محرر عقد البيم الرمضائي الذي امتنم فيه البائم عن التوقيع عليه أمام موثق الشهر العقاري واستصدر بشأن المقد الابتدائي الخاص به حكم صحة تعاقد ، يعمل شهر حكم صحة تعاقد وعند حصوله على (صالح للشهر) يلحق مع مشروع المحرر الخاص بالبيانات المساحيه للحكم ، مشروع المحرر الرضائي الحاصل على (صالح الشهر) ومسدد رسومه ، (ولا يرفق) وذلك لامكان الاستفاده من الاعفاء من الرسم يطريق (المقاصه) (أسيق السداد) (عن ذات المومنوع) الذي (لم يتم شهره) .

بنـــد ٥٦٥ طرق التنفيذ الجبرى المباشر:

١ ـ بالنسبه للمنقول : (حجز ما للمدين لدى الغير) .

۲ - بالنسبة للحار : عن طريق (تتبيه نزع الملكيه) والتكلف بالوفاء بموجب (انذار على يد محصر) فاذا لمنتع ، يزيل (السند التتفيذيه) (بالصيغه التتفيذيه) من (قسامني الأمور الوقدية) وتسلم (للمحصر) - ويحدد يدوم البيح (بالمزاد العلني) .

الوعد بالبيسع (١)

[المسواد ١٠٣-١٠١ مسلقي]

بنسساد ٥٦٦ في حكم الشريعة الإسلامية به

(غير جائز) لانصراقة (إلى الزمن المستقبل) ،

بنسسد ٧٦٧ تعريفة : ـ هو عقد يلزم لقيامه :

(١) إيجاب الوعد.

(٢) قبول المرعورله (الذي يجب أن يكون (مطابق) (لا يجاب الوعد) .

بنسد ٥٦٨ شروطة :

١- (الاتفاق السريح) على العناسر الجوهرية أتعقد النهائي (العبيم والثمن) ٢ إعلان المرعد له رغيته بالشراء خلال (مدة معينة) إذا محنت دون قبول من الموعود له سقط الوعد وسقط إلنزام الوعد ، ولا يكون الواعد مازم بتوجيه (إنذار الموعود له) (طعن جاسة ٢ / ٥/ ١٩٥٤) . إلى جانب الشروط العائمة : . (أهلية أداء كاملة) المتعاقدين وسلامة الإرادة من العيوب (الغلط والإكراء والتدليس) وأن يكون السبب الدافع الباعث على التعاقد (مشروع) وغير مخالف المعالم المائم والآداب في محل مشروع التعاقد غير مخالف النظام العام والآداب . أو شكل يستلزم القانون أن يكون (مكلوبا) فإذا تعلق الوعد بنصرف يشترط فيه القانون (الرسمية فيجب أن يكون الوعد (رسميا) (طبقام ١٠٠١ / ٢ مدنى) . (م ٤٠ مدنى) وإذا تم تم تعديل بند أو شرط فيه فيازم إيجاب جديد بقابله (قبول جديد) (طعن جاسة تم تعديد) (عمن جاسة أم تعديد) .

بنسله 79 و التكييف القانوني للوعد بالبيع المتبادل :

أنه (عقد بيع تلم) كامل الأركان مازم لمارفية ويترتب عليه كل آثار البيع واكنه (غير نهاتي) فلا يؤثر عليه إرجاء التحديد النهاتي اسلامة المبيع إنا إناق

⁽١) الرعد بالتعاقد د / عبد المكم فرده ، عقد البيع (المنهوري ، البدراوي ، سليمان مرفس) .

الطرفان على جميع العسائل الجوهرية ومنها الثمن خـلال مدة مـعينـة مادام إن الإنترامات كاملة ورتب كل آثاره (طعن ٤١٧ / ٣٦ ق جلسة ٢٥ / ٥ / ٧٧)

والعيرة (باللية المشتركة للمتعاقدين) وليست بالتسمية. بل أن (الوعد المتبادل) بين الطرفين يعد في نظر البعض (عقد إبتدائي) (١)

ويلاحظ :_

- (١) اذا كان الوعد بالبيع مازم لجانب واحد هو الواعد فتكون بصدد (عقد وعد).
 - (٢) اذا كان مازم لجانبين فهو (عقد بيع ابتدائي) .
- (٣) اذا كان (منفذ) ـ سلم فيه البائع (العبيع) و (قبسض الشمسن) والنزام (بالضمان) فهو (عقد نهائي) ولكن معلق على اجراء(سحبله)بالشهر العقارى لكى يرتب أثر قانوني هو (نقل العلكية في العقارات) .

بنسد ٥٧٠ صورة :_

- (1) وعد بيع مازم الواعد فقط فلا يعد (عقد بيع) وهو اكثرها شيوعا كالوعد بالبيع الإيجاري (شركات البناء العقارية)
- (۲) الوعد بالتفعيل (كمشترى) وهو معلق على شرط واقف هو رغبة الواعد فى
 البيع حسب الطروف .
 - (٣) وعد بالشراء (البيع بالمزاد العلني) .
 - (٤) (وعد منبادل) (ملزم الطرفيه) ومتوقف على ابداء أي الطرفين رغيته .

⁽۱) ويلاحظ أنه إذا رعد شخص آخر بادرام عقد وإنقاع على جميع المسائل الجوهرية النقد من مبيع محدد وثمن معلوم خلال مدة محينة ثم حدث أن نكل الواعد عن وعده فإنه يحق للموعود له رفع دعوى بعنيذ الرحمائي (طبقا م ۱۰۷ مدني) بعنيذ الرحمائي (طبقا م ۱۰۷ مدني) بعنيذ الرحمائي (طبقا م ۱۰۷ مدني) ويجوز تسبيله إذا (نقذ) لأن التغيذ هر الذي يشن حق عيني عقاري أما قبل تنفيذ فلا ينشئ سرى الانزام شخص يوجعه من المحررات غير راجبة الشهر والسبيل المعرفة المنسو القبل الباحث بتما المنتفيذ بالإسلام من عدمه هر (وجود قسيمة عوايد مؤشر عليها بعبارة (مناولة قلان) لأنه لا يمثل أن يقوم شخص يسائد عوايد عقار لم يتم إستلامه قابن عامل المصلحة - والأمر يتطبق على كل من عقدى البيع والهيه .

بنسد ٥٧١ آثاره :

١- يترتب عليه (تعهد بفعل أمر) من جانب الواعد (بنى سويف ١٩٥ / ٩ / ١٩١٩) فإذا لخل به الواعد كان مازما (بالتعويض) . ولكن أذا علن الموعود له رغبته في الميعاد ولم ينفذ الواعد وعده كان الموعود له وقع دعوى صحة تماقد عقد بيع ويقوم الحكم المنهائي السادر فيها مقام (المقد) (م ١٠٧ مدنى) ولكنه لا ينقل الملكية الا إذا كان محرر الوعد بالتعاقد (موثق رسميا بالشهر العقارى)

٢ _ انتقال الالتزام بايجاب الواعد (اورثته) .

 مق السوعود له (في التنازل) عن الحق السوعود الشخص آخر ولكن هذا غير جائز في (الرعد بالتفسيل) .

٤ . لا يترتب عليه انتقال الحق الموعودبليمه إلى الموعود له .

 ه ـ لا يحرم الواعد من سلطة التصرف في الحق اشخص آخر خلال مدة الوعد طالما إن الموعود لم يهد رعبته في خلال المدة .

بيسع ملك الغير

(المواد ٤٦٦ ـ ٤٦٨ منتي)

بند ٧٧٩ شروطة :

- ١ ـ أن يكرن المبيع مملوك لغير (البائع والمشترى) وقت البيع .
 - ٢ ـ أن نكون بصدد (عقد بيم) لقاء (ثمن نقدى) .
- تأن يكون المقصود من البيع نقل الملكية في الحال (منجز) وليس مجرد (وعد بالبيم) .
- 3 ـ أن يكرن المبيع (معين بالذات) كما في (العقارات والسيارات) فإذا كان من (المثليات بنرعها) لا يعد ذلك بيعا اساك الغير .

بنسد ٥٧٣ آثسارة .

بالنسبة للمشترى : ١ ـ حقه فى طلب ليمال المبيع والقسخ والرجوع وعنمان الإستحقاق . ويسقط حقه فى طلب الإبطال بالتقادم المسقط بعضنى (٣ سنوات) من يوم علمه بأن البائع غير مالك ، ويمرور (١٥ سنة) فى حالة عنم العلم من وقت إيرام عقد البيع (م ١٤٠ مدنى) . فيكون للمشترى أما رفع دعوى أصلية بإسترداد ما يضع من ثمن أو بطريق المفع بإبطال البيع لوقوعة على ماك الغير .

ویلاحظ : أن (البطلان) کجزاء علی بیع ملك الفیر (نسبی) ومقرر اسبی) و مقرر اسماحة (المشعری) درن المالك الحقیقی . فالحقدیطل قائم منتج لآثاره إلی أن (یقضی ببطلانه) بناء علی طلب المشتری (طعن ۱۹۱۸ / ۰۰ ق جلسة ۱۹۸۰/۱۲/۲۰ ، ملعن ۱۹۵۱) . وبناء علی ذلك : فإنه نجوز الشفعة فی بیع ملك الفیر إذا تمت قبل صدور حكم ببطلان بیع ملك الفیر (طعن جلسة ۱۰ / ۱ / ۱۹۷۹) .

٢ ـ إجازة العقد عن طريق مطالبته الباثع بتسليم المبيع ونقل الملكية امسالحه ، وهذه الإجازة (نمنع المشترى من طلب أبطال العقد) . (طعن ١٧٨٠ / ٥٠ ق جاسة ١٠٠ / ١١ / ٨٠) . وذلك أن البطلان النسبي يزول بالإجازة (طبقا لنص م ١٣٩ / ١ مدنى) .

٣- يجوز طلب ضخ العد تأسيساً على أن البائع أخل بالتزامه بنقل الملكية
 (طعن ٢٥٧ / ٣٠ جلسة ١١ / ١ / ١٩٧٧) .

- ٤ حقه في طلب التعويض إذا كان (حسن النيه) يجهل عدم ملكية الباتع المديع (وذلك بغض النظر عن كون الباتع حسن أو سئ النية) وذلك عن المدرر الذي لحقه نتيجة بطلان نتيجة بطلان العقد العسادر له (م ٢٦٨ مدنى) فإذا كان (سيئ النيه) يعلم بعدم ملكية البائع المبيع لا يكون له العق في التعويض . وإنما يكون له فقط طلب إبطال البيع وإسترداد الثمن (طمن جلسة ١٩٦٧ / ٨ / ١٩٦٧) .
- ا إذا (تم تسجيل العقد) يكون للمالك الحقيقي النصاف بعدم نفاذ العقد في حقه ، فإذا (لم يتم تسجيل العقد)كان له حق طلب (طره المشترى) من العقار لسبيان:

 أ أن الماكية العقار تبقى على ملك المالك الحقيقي مادام لم يسجل (طعن 1001 / 306) .
- ب. أن المشترى يعد (غاضب بلا سند) لأنه إشترى من شخص غير مالك ليس له حق في التصرف ، ويده تكون غير مستنده إلى تصرف نافذ في مواجهه ، كما أن له طلب (الربع) (١) عن مدة وضع يد المشترى على عين أو عقار غير معاركة للبائع له (طعن مدنى جاسة ٢٤ / ١ / ١٩٧٩) .
- ولكن يلاحظ : أن دعرى الإسترداد هذه (قند ترفض) إذا ترسل المشترى تكسب السبيم (بالميازة بالتقادم القمسي) إذا كان البيم (مسجلاً) .
- طلب التعويض عن المنرر في مراجهه البائع على أساس (المستولية الشعبيريه)
 لأنه تصرف فهما لا يملك . مطالبا :.
 - أ) بقيمة المبيع رقت البيع .
 - ب) وقيمه مازاد وقت الإسترداد .

التكيف القانوني ليانع ملك النير (فسنولى يتصرف في حق غيره بدون إذن شرعي) .

⁽۱) (فالربع) يمثلية (تصييض) اصملت المقار المنتصب مقابل ما حرم من ثمار ، والفصب بإحداره عمل غير مشروع يلزم من ايرتكبه يتعريش المشرر الثاشئ عنه (طعن 1911 / ٧ ك ق جلمة ٢١ / ٣ 1942 . ، طعن ١٩٠٧ / ٥٠ ق جلمة ٢٠ / ٣ ١٩٨٤ ، ٣٠ / ٣ / ١٩٨٤ ، وطعن ٢٠٥١ / ٥٥ ق جلمة ١٥ أ : ١٩٩٠) .

يند 376 حالات زوال البطلان وصحة وجواز بيع ملك الغير:يسقط حق المشترى في طلب إبطال العقد بثمد الأسباب الآتية:-

١- أجازة المشترى .

٧- إقرار المالك المقيقي (م٤٦٧ /١ مدني) ه

٢- تملك المشتري المبيم بالتقادم الطويل،

 3-- تملك البائع (وليس المالك الحقيقي) للمبيع بعد إبرام العقد وقبل رفع دعوى الإبطال (م ٢٧٥ /٢ مدني)

بند ٥٧٥ حالات بيم ملك الغير:

١- الشريك على الشيرع: الذي يبيع أكثر من نصيبة (صحيح وتأفذ) (قبل القسمة)، وبعدها موقوف على النتيجة بمالها من (أثر كاشف) فأن وقع المبيع في نصيبة إعتبر أنه (تصرف فيما يملك)، وأن لم تقع كان تصرفه بيعا ملك الفير، وإذا كان التصرف واقع على جزء مفرز ويعد إجراء القسمة لم تقع في نصيبه إنتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى المتصرف بطريق القسمة طبقا لقاعدة (الطول العيني) (م ٢٢٨ / ٢ مدني)

وبعد القسمه (مازاد) غير نافذ في حق الشركة على الشيوع، وللمشترى (حق طلب إبطاله) إذا كان يجهل ملكية المتصرف في المين المتصرف فيها مفرزه

 ٣- الـــوارث الظـــاهر - (واپس الحقيقي) بيع (غير نافذ) في حق المالك (طعن جاسة ١٩٧٩/٣/٢٩) .

بند ٥٧٦ بيع ملك الفير (سيب صحيع) لكسب لكسب الملكية في حالتين : ١- الشفعة : بإعتبار أن البيع قائم حتى يقضى ببطلانه (طعن جلسة ١٩٧١/١/١٠).

٧- التقادم الخسس : وشرطه (السبب الصحيح) المقترن (بحسن النيه) من شخص (غير مالك) ويجب أن يكون مسجلا [©]ثم مرور (٥ سنوات) على ذلك (التسجيل) (م ٩٦٩ منني) [©]طعن ٩/٢١٧٦ ق جلسة /٤ / ١٩٩٣]. أصبحت م ٩٩٩ /٢ منني والخاصة بالتقادم الخسس معطلة لاشتراط الشهر أن يكون البائع مالكا بينما هو غاصب بلا سند فيعتنع العضو الغني عن التسجيل . ونناشد المسئولين بإلغام ٩٦٩ منني الخاصة بالتقادم الخمسي لتعذر تطبيقها في ظل قوانين الشهرالعقاري.

البيسع الإيجساري 🗥

[م 240 مدني يفقرتها الثلاث]

بنــد٧٧٥ تكيفة :ـ

هر: (بيع معلق فيه إنتقال الملكية على شرط الوفاء بجميع الأقساط وكامل الثمن بحيث إذا دفعت جميع الأقساط كان إنتقال الملكية مستند إلى وقت البيع) . فهر إذاً وعقد بيع بالتقسيط مع حفظ حق الملكية لحين الوفاء بكامل الثمن ، فإذا تخلف عن سداد أى قسل (إلتزام برد الشئ المبيع)] .

ويلاحظ : ـ أن نصم ٢٤ ق ٢٠٠ / ١٩٥٧ : قاصر على بيع المنقولات المادية (كالراديو والسيارات) . فلا يشمل المنقول المعترى (كاغل التجارى) الذي يخمنع لحكم ع ٩٩٥ مدنى وق ١١ / ١٩٤٠ كما لا يشمل المقارات .

وطبقا لتلك الدادة لا يجوز التصرف في السلمة الدباعة بالنقسيط بدرن إلن سابق من الباتع قبل الوقاء بكامل ثمنها وإلا تعرض المشترى العقوبة الجنائية المنصوص عليها بدادة 20 من هذا القانون وهي الخيس مدة لا تزيد عن ٣ شهور وغرامة لا تجاوز مائة جنيه أو إحدى العقوبتين . ولكن يلاحظ : أن التصرف هنا صحيح لصدوره من مالك حقيقي السلمة ولكن إذا وضع شرط بمنع المشترى من التصرف في السلمة فإن ذلك الشرط بعد (صحيحاً) طبقا لنص م ٨٣٣ مدنى متى كان هذا الشرط مبنى على باعث مشروح وامدة محدودة .

ويلاحظ : _ أنه يجب النص فى البيع على أنه إذا لم تدفع جميع الأقساط يعد المقد (مفسوخها) ريحق البائع إستبقاء جزه من الأقساط (كتعويض) عمن (فسخ البيع) . ويجوز وضع شرط الإحتفاظ بالملكية لحين الوفاء بكامل الثمن وهو شرط صحيح حتى ولو سلم البائع المبيع المشترى قبل إستيفاء كامل الثمن ذلك أن الحيازة شئ ونقل الملكية شئ آخر وبعوجب هذا الشرط لا يجوز المشترى التصرف

 ⁽١) انظر عقد البيع د / عبد العدم البدراري عميد كلية حقرق القاهرة الأمين ، والمقرد العدنية الكبيرة
 د / خميس خضر أستاذ القانون العدني بكاية حقوق القاهرة عن ، دار النهضة الدربية . القاهرة .

فى العبيع قبل الرفاء بكامل الثمن ولا يجوز لدائنى المشترى التنفيذ على هذا العبيع المبيع قبل الرفاء بكامل الثمن ولا يجوز لدائنى المشترى التنفيد على هذا الشرط على عدم جواز الإستجاج به على دائنى المشترى عند إقلاسه فلا يجوز البائع طلب إسترباد العبيع كمالك له وإنما يدخل فى التنايسه بإعتباره (دائن عادى) يخضع الشمه الغرماء كلا بحسب دينه .

والقلمني ـ في هذا الخصوص ـ يحسب النظروف خفض التعريض المتفق عليه وفقاً م ٢/ ٢ مدني الخاصة (بالشرط الجزائي) .

مزايا عقد البيع الإيجاري :-

١ ـ مع المشترى من التصرف في الشئ المباع قبل دفع كامل الممن ، لأن تصرفه فيه بعد (مستأجر) إلى حين المدف في خلل ذلك النظام بعد (مستأجر) إلى حين الوفاء بتضر فسط ، والمعروف أن الإيجار من (عقود الأمانة) طبقا م ٣٤١ عقوبات بعكس عقد اللبيم (١) .

٣ - حصابة البائع في حالة إفالاس المشترى، فيدخل في التغليسة بإعتباره (مؤجر) يحق له بموجب هذه الصفة (إسترداد الشئ المؤجر) . هذا بخلاف الحال في عقد البيع حيث ينخل البائع في التغليسة برصفه (دائن عادى) يخضع (نقسمة المؤماء) كل بحسب دينه .

 ⁽١) وعقود الأمانة خمسة طبقاً لنص م ٣٤١ عقوبات هي (الوديمة والعارية والرهان والركالة والإيجارة)
 وجزاء تبديدها بالتصرف تقود وتوسف (جدحة خبانه أمانه) وعقوبتها الحيس مم للغرامة .

إنملال العقد أو إنهاؤه وطرقه

(المواد ١٩٧ - ١٩١ مدني)

بنسلد ٧٩ طرقه (ثمانية) وهي : ..

 ١- البطلان
 ٢- الفضخ

 ٣- التقابل
 ١- التعابل

 ٥- الوقاء
 ٢- الرجوع

 ٧- الوقاء بالإرادة النفردة
 ٨- إستحالة تعفيذ الإلتزام لسبب أجدى

۲،۱؛ البطلان – و – القسخ كطريق لانحسلال العقد وانهاؤه

ىنسىد ۸۰ –

الفسخ (م107 - 121 مدني)

البطلان (م ۱۳۸ – ۱۶۲ منتی)

أوجسه الثيسه :

يتفقان في المادتين ١٤٢ ، ١٦٠ مدنى على أنه في حالة النسخ أو البطلان يعاد إلى الدالة التي كان عليها قبل المقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم (بتعويض عادل) .

أوحه الحسالاف:

التمويض في حالة حدوث صرر عن عدم تتغيذ الإلنزام ، رنتفي المسئولية لقوة قاهر ه. والقسخ يكون حق لطرفي العقد الملزم لحانيين اذا ما لمئتم أحد الطرفين عن تتفيذ التزامه ، أو أن يدفع في مواجهته بعدم التنفيذ . وهذا الدفع لا يقيل إلا من البائع (۲۲/ ۲۲۳ ق جلسة ۲۳/ ۲۹۳۷) وأثره (رجعي) فيعد (كأن لم يكن) ويعود الحال إلى ما كان عليه قبل إيرام العقد ، وتسقط الحقوق التي قررها كل من الطرفين للغير وتكون التصرفات التى ببرمها المتصرف اليه غير نافذة في حق المتصرف باعتبارها واردة على (ملك الغير) . والأثر الرجمي لا يشمل ثلاث عقود وهي :

(أ) الشركة ويكون الفسخ بالنسية المستقبل .

- جزاء تخلف ركن من أركان العقد يجمله [١ - جزاء عدم تنفيذ النزام في العقد ، مم عقد (معلوم) ، { كالمحل والسبب والشكل والرسمية في عقدي الهية والرهن الرسمي والكتابة في عقد الشركة) وهذا البطلان بالنسبة لما سبق مطلق لا تصححه اجازة وليس له أثر رجعي لأنه عقد معتوم ولا سبيل لتسحيحه سوى إيرام عقد جديد يكون أثره من وقت إيرامه ، أما البطلان النسبي فقاصر على حالات الأهلية وعيوب الرضاء والإرادة وهو مقرر لمنالح من وقع فيه وتصححه الاجازة بأثر رجعي من وقت إيرامه ولكون البطلان النسبى غير متعلق بالنظاء العام فيجب للتمسك به في محيفة الطعن قبل الكلام في المومنوع وإلا سقط الحق فيه.

القسخ (م ۱۵۷ – ۱۲۱ ملتی)	البطلان (م ۱۳۸ – ۱۴۲ ملتی)
(ب) الإيجار ويكون النسخ من وقت المكم به .	
(ج) التأمين .	:
فهو لا يستحب على النامني إلا في العقود القرربية	
(طعن ۲۰۹۲ / ۵۷ ق) جلسة /۱۹۸۹/۳/	
٢ - المستولية هذا (عقدية) عن الإخلال بالتزام	٢ - المستولية هذا (تقصيرية) عن الفطأ مع
في العقد تنتفي إذا كان عدم التنفيذ راجع	التعويض عن المنزر إن وجد .
لقرة قاهرة .	
٣ - القامني (سلطة تقديرية) برغم ترافر	٣ – للقاضي (سلطة تقديرية) في حالة البطلان
شروطه .	النسبي فقط .
٤ – الحكم به (منشئ) ، (وجوازى) .	٤ - الحكم به (مقرر وكاشف) (ووجوبي) .
٥ - يشترط لرفع دعري الفسخ تكليف المخل	٥ - لا يشسرط ذلك للمكم بالبطلان لأن
بالالتزام بالوفاء (بموجب لقفار) وإن كنان	المسئولية هنا تقصيرية تاشئة عن خطأ وليس
يجوز الإعفاء منه إذا نص في العقد صراحة	عقد مازم اطرفیه .
على ذلك طبقاً (م ١٥٨ منني) (يكون	
المقد مفسوحاً من تلقاء نفسه دون حاجة	
تحكم أو إتذار وذلك إذا أخل أحدهما يتنفيذ	
التزامه)	
(طعن ۸/۱۲۰ه ق جلسة ۱۹۹۰/۹/۱۰ م)	
٦ - رفع دعوى الفسخ منابع من رفع دعرى	٦ - طالب الإبطال له حق رفع دعوى الإبطال
الإبطال وإنما يجب أولا رفع دعوى الإبطال	أولاً فإذا رفعنت كان له حق رفع دعــوى
فإن أخفق جاز له رقع دعوى القسخ ثانيا .	الفسخ بمدها ولايجوز الدفع يعدم جواز
	نظر الدعوى لسابقة الفسل لاختلاف السبب
	في الدعوبين والعكس غير منحيح .
	L

البطلان (م ۱۳۸ – ۱۶۲ مدنی)

٧ - التقادم: دعوى البطلان المطلق لا يسقط ٧ -بالتقادم وكذا الدفع بالبطلان المطلق (لا يسقط بالتقادم) عدا حالة (استلام العين المبيعة) . وتسقط دعوى البطلان النسيي بـ٣سنوات من وقت زوال نقص الأهليــة أو العلم بعيوب الرضا والإرادة ، و١٥ سنة من وقت العقد . ويلاحظ أن البطلان المطلق تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها دون طلب الخصم وفي أي حالة تكون عليها الدعوي . كما بلاحظ أنه في حالة نقس الأهلية لا بازم القاصر إلا بالمنفعة (م٢٤٧مدتي) وكذا الدبال في المسائل المضائفة للاظام السام والآداب (كالدعارة مشلاً) واكن إذا كان الفير (حسن النية وتطق له حق بالحار ظل قائماً) .

/ - يلحق (جميع العقود) سواء المارّمة العارفين أ ٨ - لا يكون إلا في (عقد صحيح) ، و (مازم أو المازمة لطرف ولحد فقط.

> " - لا يجوز الطعن بالبطلان في العقد في أحوال: (أ) التواطير

(طعن ۱۹۲/۲۲ق جلسة ۱۹۲۲/۲۹) (ب) سوء النيــة والعــلم

(طعن ۱۹/۱۹ق جلسة ۲۲/۱۹۵۷)

القسخ (م107 - 131 ملني)

تسقط دعوى الفسخ لنقس العبيم بالتقادم بإنقصاء (سنة) من وقت نسايم المجيع (تسلیم فعلی) (م۶۳۶ مدنی) بشرط أن یکون المقدار (معين بالمقد) ، فإذا لم يكن معين أومعين بالتقريب فتشقائم بـ ١٥ سنة من وقت ثبوت الحق في الضخ .

(طعن ۸۲۳/ ۵۳ ق - جلسة ۲۲/۲۲ (۱۹۹۰)

للطرفين) وقائم قانوناً عدا حالة (الرجوع

في الهبة) فيكون بالإرادة المنفردة ، ويعتبر (كأن لم يكن) من وقت عدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه .

٩ – بلاحظ في الأعذار السابق للفسخ الآتي : إنه (تصرف قانوني) مقصود به :

(أ) اثبات تأخر المدين في الوفاء . (ب) اثبات نفسير المدين في عدم التنفيذ ، بحيث

يصبح المدين بمقتضاه ملز م التنفيذ =

القسخ (م ۱۵۷ – ۱۹۱ مدنی)	البطلان (م ۱۳۸ – ۱۴۳ ملنی)			
 وإلا عد مرتكباً بالتأخير (لنطأ) مرتب لضرر مستوجب (التمويض) (فالإعدار) مناط (التمويض) أر هو التأخير بدون مبرر (بالمطالبة القصائية الرسية) (الإنخار على يد محصر) دا - الضخ القصائي يجب أن يسبقه إعذار . 	وبالنسبة للحكم الباطل متى جاز حجية الشئ المقمنى فيه لا يجرز الطمن فيه اعمالا لهبئا قدسية الأحكام عدا حالتى (الدكم المنعدم وحكم مرسى بالمزاد) باع تبارد عقد بيع وليس حكم بالسخى القانونى ، ويجرز الطمن بالإستئناف على الحكم الباطل ف يالمي ماد رهر ٤٠ يرم فبإذا لقضت دون طمن امتنع الطمن فيه بدعرى أصلية مبتئاة .			
يلاحظ أن هناك أحوال لا يتأثر يها حق الغير حين الدة فيها بالقسخ . – المستأجر لمدة أكثر من ثلاث سنوات بحمن نية . – تميك النير بالتقادم وسواء كان طويلاً أو تَصيراً . ا– إذا كان الغير دائن مرتهن حين الذية في الرهن التأميني . – الاشتراط لمصلحة النير في الحّد الابتدائي .				

٣- التقايسل أو التغامخ (١٠، (١)

(مادة (۱۵۸ مدني)

بنـــد ٥٨١ تعريفة ._

التقابل هو ضخ البيع ورد الثمن المشترى والسلمة البائع اذا ندم أحد المتدايعين أو كلاهما أو هو صدورة من صدور (الفسخ الاتفاقي) يتم يها حل وانهاء الرابطة المقدية باتفاق المتماقدين كما هو الحال في نشأتها . وهو عقد جديد يتم بايجاب وقبول صديح أو منمني برسم جديد ريكون بلقظ (البيع على صبيل التقايل) . والاصل : ألا يكون بأثثر رجمي مالم ينفق على غير ذلك .

بنـــد ٥٨٢ موقف الشريعة الاسلامية منها .

وهي مستحبه في الإسلام لقوله عليه السلام :.

١ - (من أقال مسلما بيحة أقال الله عثرته) رواه ابو داود وابن ماجه والحكم وقوله
 عليه السلام

٢ ـ (من اقال نادما اقاله الله يوم القيامة)

 أ) الفريق الاول: احمد بن حنبل والشاقعي وليو حنيفه ويروا أنها (ضخ للبيع الأول بأثر رجعي).

ب) القريق الثاني : مالك ويرى انها (بيع جديد) .

ونرى ان معيار النفرقة يتكن في أمرين : ـ

⁽١) انظر اقالة العقد د/ لاشين محمد الفاياتي - دار اللهضة العربية (ش عبد الخالق ثروت).

⁽٢) انظر السجل ١١١ / ١٤ اسكندرية .

١- إذا كان بنفس ثمن البيع فى العقد الاول فيعد تفاسخاً لا يستحق عنه رسرم تسجيل أو ضريبة تصرفات فاذا كان بزيادة أو نقص عد بيع جليد يستحق عنه رسم نسبى وضريبة تصرفات.

٢ ـ إذا كان رد العقار بنفس الحالة التى كان عليها وقت ابرام العقد الاول وبان من النيه المشتركة المتعاقدين ومن ظروف الحال وأنه لم يطرأ عليها تعديلات او اصافات تحسين كان العقد (تفاسخا) لا يستحق عنه رسوم ، والا عد العقد بيعاً جديداً استحق عنه رسوم ، والا عد العقد بيعاً جديداً استحق عنه رسوم نصبية وضريية تصرفات البائع .

مع مراعاه : ان الاصل في التقايل ألا يكون بأثر رجعي مالم يتفق الطرفان على غير ذلك يجمله ذا أثر رجعي .

التكييف القانوني للتقايل : _ ضمخ اتفاقي أو عقد بين نفس وجميع المتعاقدين (وليس بوكيل عنهم أو وارث) في العقود الملزمة للجانبين ـ بقصد إزالة عقد آخر سبق ابرامة بينهما بأثر رجعي ، بشرط أن يكون المحل قائم وموجود وقت أجراه التقابل ـ فان استحال يكون الجزاء (الفسخ مع التعويض) ، ويلاحظ : ان صياع الثمن وقت الاقالة ـ لا يمنع من الأقالة ـ لان المثليات لا تهالتي والاقاله نبطل إذا كان المحل قائم وقت الإقالة ثم هلك قبل الرد .

رالمقصود برجود المحل : هو الا يكون قد هاك أر تصرف قيه ويلاحظ ان تكييف النقايل بأنه عقد بيم جديد أو فسخ يكون بحسب ما إذا كان بنفس ثمن البيع السابق أو بزيادة أو نقص فبالنسبة للحالة الأولى يعد ضخ البيع الأول وبالنسبة للحالة الثانية يعد (بيع جديد) .

بنسلد ٥٨٤ سمات وخصائص التقايل :ــ

١ - يجب أن يكون بين نفس وجميع اطراف عقد البيع الأول وبدون
 وكيل أو وارث والا أمتنع إجراءة، فعدول البعض عن عقد البيع دون البعض الآخر
 لا يعد تقايل .

٢ - إن العقار إذا حمل بحق عيني تبعي كالرهن مثلا يعود البائع مثقلا به .

٣ ـ ان الشفعة لا تجوز بعد التقايل وانما تجوز قبل إجرازه فإذا تمت المطالبة بها

بإعلان الرغية ثم حدث التقابل بعدها ظل حق الشفيع قائم تجاه البائع في الأخذ بالشفعة .

لن عقد البيع الذي تم التقايل عنه إذا كان رسمياً موثقاً فيجب ان يكرن
 التقايل رسمياً موثقاً بنض الشكل الذي نم فيه البيع .

د لا أعذار في التقابل إذا اتفق على الفسخ بعد التعاقد (طعن ٢٦٩/٢٦٤ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٤)

بنسسيد ٥٨٥ : اوجه الحلاف بين التقايل والقسخ : _

١ ـ يستحق في التقايل رسم نصبي بذات الرسم المقرر في عقد البيع الذي تم
 التقايل عنه ولا يستحق ذلك في الفسخ .

 ٣ ــ فى حالة التقابل يعود العقار لبائعه الأصلى محملاً ومثقلاً بما عليه من حق عينى تبعى . بعكس الحال فى الفسخ . ويشترط لكى يكون العقد تقايلاً وليس بيع جديد شرطان ...

١ ـ ان يكون بنفس الثمن المذكور بعقد البيع الأول .

٢ _ عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار بالزياده .

سد ۱۸۵

ما يبطل التقايل :

١ ـ هلاك المبيم أر تغييره

٢ . غيبة أحد الاطراف أو وفاته .

٣ ـ اذا لم يكن بنفس ثمن البيع الاول .

ويلاحظ : أن الانفساخ يختلف عن التفاسخ بأنه انحلال للعقد بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم بذلك لقوة قاهرة أو سبب اجنبي خارج عن ارادة العدين ولايد له في حدرثه ، فيسقط الالتزام وينقض(لاستحالة الوفاء) .

بتسبد ٥٨٧ مستدات التسجيل:

عقتاًبيم المسجل سند الملكية الذي تم التقايل عنه .

٢ - شهادة تمويل أو مشتملات من البلدية - أو مكلفة من الصرائب المقارية .

المعيار في تكييف عقد التقايل بأنه فسخ للمقد ، أو عقد بيع جديد يقوم على أساسين :..

١ ـ أذا كان بنفس ثمن البيع بالعقد الأول .

٢ - وكان بنفس الحالة الذي كان عليها المقار وقت ابرام المقد الأول دون زيادة - هذا يعد العقد فسخ وليس عقد بيع جديد ، فيعفى من الرسوم النسبية ومن صريبيه التصرفات المقارية - باعتبار أن القسخ ليس تصرف لأنه يعيد الحال الى ما كان عليه بأثر رجمى إلى وقت التماقد عند ابرام المقد الأول ، ذلك أن الفسخ (طريق من طرق انحلال المقد) وليس تصرف .

بنسلد ٥٨٩ صيفة عقد تقايل

عن الشقة رقم وحصة قدرها ١ ط (قيراط واحد) مشاعا في كامل أرض ومباني عفار محرر فيما بين كل من: أولا : السيد / ----- مصرى مسلم رمقيم ولا يخضع لقانون الكشف غير المشروع رقم ٢٢ / ٧٥ بعمل (طرف أول بائع متقايل) ثانیا : السید/ مصری مسلم ومقیم ويعمل . . ويخضم لقانون الكشف غير المشروع رقم ٢٧ / ٧٥ (طرف ثان مشترى متقابل) اقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وانفقا على ما يأتي : البندالأول باع وأسقط وتنازل الطرف الاول (على سبيل النقايل) مع تحمله بكافه الضم أنات الفعايه والقانونية إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو الشقه بالعقار تنظيم ش رقم بالدور قسم محافظة لوحة مساحبة ناحية ومسطحة م (فقط مقياس رقم وحدوده كالاتي: البحرى الغربي : بطول متر . البدري الشرقي: بطول متر، القبلي الشرقي : - بطول مثر القبلي الفريي : - بطول متر ، الوصف : حسب المعاينه في / / ١٩٩٤ م .

:	التقادل	مومتوع	الشقه	ىك.	، قعما

للبعرى الغربي :بطولمتر . البحري الشرقي : ... بطولمتر .

العبلى الشرقى : بطول منز .

القبلي الغربي : بطول متر.

الوصف : شقة مكونه من حجرات وصالة ومطبخ وحمام ودورة مياه وتقع بالدور....-علوى .

ويخص الشقة حصة قدرها ١ ط قيراط (قيراط واحد) بالمشاع في كامل أرض ومباني العقار المذكور .

فيما يلى بيان المنافع المشتركة للمقار:

ا _ المنفعه ۲ _ المنفعه

ويقر المتماقد فن بمطابقة الأوصاف والمشتملات للطبيعة وذلك على مسلوليتهم دون مساولة الشهر المقارى

البنسدالنساني

الثمن : تم هذا البيع الذي هو فسخ البيع السابق وقبل بطريق التقابل بثمن الجمالي مدفوع بالكامل وقدره

جنبه (نقط ۱۰۰۰۰۰ مست) .

ويتوقع الطرف الاول البائع المتقايل يحد مخالصه تامه ونهائيه بالثمن المنكور.

البنسسالت النسالت

الملكيه: آلت الملكيه للبائم المتقابل بطريق الشراء من الطرف الثانى المنقابل المدهد عنه عقد بدع نهائى مسجل بمكتب اسكندرية الشهر المعقارى برقم/١٩٩٤ والمقدم عنه صوره رسميه طبق الاصل برقم ويقر المتعاقدون بمطابقتها للاصل على مسئوليتهم دون معلوليه الشهر العقارى

البنــــدالرابع

العمويل: عقار شياخه تسم محافظه الواقم بشارع والشقه مموله باسم/

والشقة مكونه من حجرات وصالة ومطبخ وحمام ودورة مياه ضمن العقار المكون من ادوار وصافى القيمة الايجارية السنويه العقار جنيه وصافى القيمة الايجارية السنوية للشقه مبلغ جنيه مع ملاحظه أن رقم للعقار فى سنه ١٩٨١ هو بنفس الشياخه والقسم وذلك حسب شهاده المشتملات الصادره حى اسكتدرية برقم

الينسنداغسامس

الحقوق المودية الاصليه والتبعه: يقر الطرف الاول البائع المتقايل بخلو الشقه المباعه من كافه الحقوق المينيه الاصليه والتبعيه كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز.

البنسة السسادس

المعاينة : يقر الطرف الثانى المشترى (المتقايل) بأنه قد عاين الشقه المشتراه المعاينه التامه النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها الراهنه التى هى عليها الان وأنه قد تسلمها وأصبح مالكا لها يحق له النصرف فيها بكافة أنراع التصرفات القانونية .

البنكالسايسع

يمد هذا العقد تفاسخا اتفاقيا بأثر رجعى فيعتبر المسجل <u>١٣٦٠</u> اسكندرية كأن لم يكن ويعود الحال الى ما كان عليه اسلكها الاصلى بموجب سند الملكية رقم <u>٨٣ - ٨</u> اسكندرية (وموضوعه قسمة شقق ميانى) ويترنب على ذلك تسليم الشقه لهذا

الأخير بحالتها التي كانت عليها وقت البيع الأول والذي تم تسجيله برقم ٢٣٦ المكتدرية مقابل التزام الأخير برد ذات الثمن الذي تم سداده في العسجل المشار اليه ويصرح المتعاقد أن للسيد أمين مكتب اسكندرية للشهر المقاري أو من ينيه باجراءالتأشير الهامش بموجب هذا العقد بعد شهره وتسجيلة على هامش العقد ان المشهران أرقام ٢٣٠ م ٢٣٠ اسكندرية

مهران ارفام مهران ارفام مهران ارفام مهران ارفام مهران ارفام مهران الشهران المسادرية ا

رسوم ومصاريف وأتعاب هذا العقد على عانق الطرف الاول المنقابل.

البنسدالتامسع

ملاحظات :

- ١ ـ التعامل نقابل عن شقه وحسه قدرها واحد قيراط مشاعا في عقار كامل .
 - ٢ ـ العقد ان مسجلات أوقام ٢٨٠ ، ٢٣٠ اسكندرية ينطيقان هندسيا .
 - ٣ ـ التعامل داخل التحسين وداخلُ المناطقُ السياحية .
- ٤ الرسوم الهندسية مرفقه بالمسجل ٩٣ اسكندرية وموضوعه (قسمة شقق عقار).

بنـــد ٥٩٠ أحكام محكمة النقض في التقايل:

١ ـ التفاسخ : شرطة تقايل ارادات المتقاسمين معدول أحد العاقدين عن عقد البيع دون باقى اطرافة الابعد تقايل (طعن ١٢٠/٧٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٧) .

لا التقابل يجب الا يمس حقوق الغير حسن النية ولا يمشره ذلك الذي اكتسب
 حق عينى على العقار وشهر حقه وسجله قبل التقابل (طعن مدنى جاسة ١٩٧٩/١/٣٠)

٣ـ ضخ البيع بين الباتع والمشترى، بعد طلب الشفعة لا يسقط حق الشغيع فى
 الأخذ الشفعه ويظل حقه قائم وله اجبار البائع بأن يمضى معه فى البيع لامع المشترى
 (طعن ٢٠/٧/٥ ق جلسة ٢٩٨٠/٦/٣) .

⁽۱) أمزيد من الايمناح أرجع ألى المسجل 111 أسكندرية

⁽٢) عند التنابل يراد به اعادة الشقة السياعة مرة أخرى اساتكها الاصلى بعد تسجيلة ويكون بنض اللعن الذي لتمقد به البيان الأول ويتفس رسوم اللسجيل الواردة بعقد البيم الأول كما يكون بين نفس اطراف عقد البيم الأول وليس بوكيل أو ورثة أحد الطرفين .

⁽٣) انا كان المقد البيع السابق رسميا يجب أن يكون عقد التقايل رسميا كذلك وكذا الحال انا كان عقد البيع السابق عرفيا مصدق عليه .

 ⁽٤) اذا كان البيع السابق بحد تسجيلة حمل بحق عينى تبعى يعود لمالكه الاسلى محمل بهذا الحق

^(°) يجب صياغة عقد الدقايل يلقط البيع ، فتكون صياغة البند الأول كالأثى باع وأستقط وتتازل الطرف الأول ثم نقرن بجارة ودعلى صييل التقابل ،

⁽٦) بعد تسجيل عقد التقابل بيجب التأشير بموجبة هامشيا على هامش عقد البيم السابق السحبل بالتفاسخ بأنر رجمي وذلك حتى لا يترتب عليه بعد تسجيلة عقد التقابل وجود عقد أن مسجلان عن شقة واحد فلمن نخلس الملكية ؟ .

بنـــد 090مكرر التشازل عن العقــد :

التنازل عن العقد كطريق لإنحلال العقد وانهاؤه (١). يفترض وجود عقدان الأول من العالك الأصلى للمتنازل والثاني من العتنازل الى العتنازل إليه وبصدور هذا الأخير بالتنازل يعد الأول لا وجود له ، ولا يبقى أمامنا سوى (عقد واحد) هو الأخير بالتنازل يعد الأول لا وجود له ، ولا يبقى أمامنا سوى (عقد واحد) هو (العقد الثاني) الصادر من المتنازل الى العتنازل اليه ويناء عليه فلا يجوز الرجوع في والتنازل لا يعدو الإبسبب جديد ، مئلة في ذلك مثل الرجوع والتنازل يسقط الحق والسلط لا يعدو إلا بسبب جديد ، مئلة في ذلك مثل الرجوع والتنازل يسقط الحق والسلط لا يعدو الإنساء عقد جديد إذا ما أريد إعادة الحق. ذلك أن الحجوع فسخ بأثر رجعي لأفتراضه وجود عقد قائم (عقد البيع) ويراد فسخة بأثر رجعي الحال في التقود العدنية بعكس العقود الادارية (فلا يجوز) ذلك لتميزها بطابع خاص مناطه احتياجات المرفق وتظيب المصلحة العامة منها على مصلحة الافراد فلا يجوز تنازل الفرد مع جهة الادارة التابعة للدولة عن العقد حتى لا تكون العقود يجوز تنازل للفرد مع جهة الادارة التابعة للدولة عن العقد حتى لا تكون العقود أرض لا يعد عقد هبة وإنما عقد ادارى بنقديم مساهمة لايجوز الرجوع فيه كما لا أرض لا يعد عقد هبة وإنما عقد ادارى بنقديم مساهمة لايجوز الرجوع فيه كما لا تشترط فه الاسمية.

(أ) بالنسبة البيع : فسخ للعقد الأول بأثر رجعى ,

(ب) بالنسبة للإيجار: الفضخ يكون بالنسبة للمستقبل فقط ولا ينسحب إلى الماضى .

ويهد (بيحا أو هبه) لحق المستأجر بحسب ما إذا كان (بمقابل أ وبدون مقابل) (طمن ١٩٢٧ ه وجلسة ١٨٠١/٣٠) وبه ينشئ علاقة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى بكل أثارها القانونية (طمن ١٨٧٨ ع) و جلسة ١٩٨٣/٣١٤ والتازل بعنر تنازل عن مركز عقدى في (العقد الملزم للجانبين) يلزم (قبوله) من (المتازل إليه) لينفذ في مواجهته ويترتب عليه نقل إلتزام المتنازل الي استازل البه وحلول الأخير معله (م٢٥٠ مني).

ويتم ذلك بإعلان رسمى على يد محضر من المدين للدائن ويلزم افراره من الأحسيسر خسلال (٦ شبهبور من إعسلانه) فسأن سكت عددذلك (إفسرار بالتنازل) (٢٣٨مدنى) فإن رفضر، نمة اللمدين مشغوله بذلك الدين

⁽١) انظر التنازل عن العقد د/ نبيل ابراهيم سعد أستاذ العانون المدنى بحقوق اسكندريه.

ويلاحظ أن التشاؤل عن الحق السيني يكون بالإرادة المنفردة للمتنازل دون حاجة (اقبول)من المتنازل اليه عكس الحق الشخصي (كالتنازل عن الإيجار) فيشترط قبول المتنازل اليه) لينتج أثره وينفذ قبل الغير ويري أسناننا الجليل المكتور/ السنهوري أنه (حوالة حق وحواله دين في نفس الوقت) وعلى أيه حال فيان التنازل يعنى خروج المتنازل من العقد المتنازل عنه وبراءة نمنة من إلتزامانة من وقت نفاذ التنازل.

ويرى البعض أنه إذا لم يتضمن العقد (شرط مانع) من التنازل فلا حاجة للإعلان أو القبول بإعتبار أن العقد تضمن (سلقا) قبول المتنازل إليه للتنازل ويكفى لنقاذ التنازل أخطار المتنازل البه دون حاجة لإقرارة أو قبوله

ويلاحظ أنه في حالة التنازل عن عقد الإيجار بدون موافقة المؤجر ، واراد الأخير رفع دعوى أخلاء على المستأجر بسبب ذلك يلزم إختصام كل من المستأجر الأصلى والمستأجر الجديد .

ولا يجوز القرد التنازل عن (حق مقرر له) بموجب (قاعدة آمرة) من (النظام العام) ، كما لا يجوز الاتفاق على ذلك ، كما تنعدم السلطة تقديرية للجهات الإدارية فيها ، من حيث المنح أو الحرمان ، ولا يتوقف تنفيذ (قرارها) فيه على (قبول) الفرد (للقرار) ، كما لا يجوز الغازه بناء على (طلبه) بحجة أنها تضره وليست له مصلحة فيه أو تصيناً لحاله (طعن ٦٠/٣٢٣ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٢٣)).

بنسله ٢٩٥ (٥) الوفاة كطريق لانحلال العقد وانهاؤه :

ويكون ذلك في المقود التي يكون (لشخص) المتعاقد محل أعتبار بدون أثر رجعى - كما لا تمند لخلفهم العام بعد وفانهم وتننهى بوفاة المتعاقد ومن أمثالتها (عقد شركة التضامن ٥٧٨ / ١ مدنى)عقد المقاولة (م ١٩٦ مننى) (عقد الوكالة سواء الموكل أو الوكيلم ١٤٥٤ مننى) و(العلمل في عقد العمل ١٦٩٧) السنّعر في عقد العارية (م ١٤٥٠ مننى) .

بنسسد ۵۹۳ (۲) الرجسوع :

تكييفة ومثاله:

وبعد العقد بموجبة مفسوخا بأثر رجعي فيعتبر كأن لم يكن مثاله :

(الهبة) بشرط قبول الموهوب له للرجوع فإن لم يقبل جاز الواعد رفع دعوى رجوع في الهبة بشرطان :

(أ) وجود عذر مقبول .

ويلاحظ أنه إذا تم بقبول من الموهوب له رضائيا عد المقد (تقايل) وإذا تم بحكم قضائى كان (فسخ قضائى بأثر رجعى) والحكم بالفسخ هنا حكم منشئ رليس مقرر وكمثال (رجوع الموسى فى وصيته حال حياته) بآردانه المنفردة ، ذلك لأنها عقد غير لازم ـ ولا يكون لازما إلا بشرطان :-

- (أ) وقاة الموصى مصراً عليها .
- (ب) قبول الموصى له الوصية .

بنسد ٩٤٥ (٧) الإلغاء بالأرادة المنفردة

هو أنحلال الرابطة التماقدية بالنسبة للمستقبل بالأرادة المنفردة مثال (الإيجار ٥٦٣ مـدنى) (الشركة ٥٦٣ مـدنى) (الشركة ١/٦٢٦ مدنى) (الشركة ١/١٣٢ مدنى) بفرطين :

- (أ) عدم التصف في إستعمال الحق.
- (ب) الاخطار السابق من أحد الطرفين للآخر برغبته في ذلك قبل الأنتهاء بمدة معينه (مهله إخطار) (عقد المارية ٢/٦٤٣ مدنى ـ عقد الرديعة (م٧٢٨مدنى) (عقد القرض م ٤٤٥ مدنى) الدخل الدائم (م ٥٤٦ مدنى) .

يؤدى إلى إنقصناء وإنضاخ العقد الذي أنشأة من تلقاء نضه بقوة القانون بالنسبة للمستقبل فقط ويراءة ذمة المدين . ويلاحظ بالنسبة أما سبق من طرق الأنحلال العقد أن الأثر الرجمي واضح في أحوال ثلاثه هي :

- (١) الفسخ .
- (Y) التنازل .
- (٣) الرجوع .
- (٤) التقايل (بالاتفاق).

ويشروط هى أن يكون بنفس ثمن البيع السابق وألا يكون قد حدث تغيير فى المقار بالزيادة أو النقصان .

بنسد ٥٩٦ تقسيم العقود :

- أ) ثاقلة منشئة للحق ومثالها شم
- البهم : رسبق الحديث عنه في مواضع متفرقة واهم ما يميزه وجود ثمن مقابل
 البيم .
 - ٢ ـ اليدل : وهو مبادلة عقار بآخر .
 - ٣- الهبة : ويتضمن تبرع من أحد الأطراف للآخر بدون مقابل أو عوض.
 - (ب) كاشفة (مقرره) يد
 - (۱) المناح .
 - (٢) القسمة (الناهية لمالة الشيوع بين الشركاء أو الورثه).
 - بنسبد ٥٩٧ والعقود المقرره يترتب عليها نتائج أهمها :
 - (١) لا تصلح سبب صحيح التملك بالتقادم الخمسي لأنها (البست ناقله الحق).
 - (٢) يجرز فيها (الفسخ) (التدليس) .
- (٣) ذات (أثر رجعي) ينصرف إلى مصدر كسب للحق سواء كان عقد أو ميراث .
 - (ج) عقد بالأرادة المنفردة (غير لازم) يحق له الرجوع فيه (عقد الوكالة) .

العتود الناتلة للبلكية والنشئة لها

١ ـ البيع (سبق الحديث عنه)
 ٢ ـ عقد البلل (المقايضة) (()
 المواد (٤٨٠ ـ ٤٨٥ مدنى)

بند ١٩٨ تعريفة : هو عقد بين أثنين أو أكثر بخصوص مبادلة حق بحق غير نقدي فاذا وجد في المبادلة (فرق قيمه) عوض بمبلغ من النقود يكون (معدلا) وقد بكون العقاران مساويان في القيمة فيكون البدل (بدون معدل) وهو لا يكون إلا في حق عيني عقاري (أصلي) وليس تبعي وقد يستخدم أحيانا (كطريق لإنهاء حالة الشيوع) غير أن الغالبية لا تحيد طريق عقد البدل وتلجأ (لعقد القسمة) حيث أن القسمة لا يستحق عنها (صريبة تصرفات عقارية) لأنها تصرف كاشف فالشريك بعد مالك بأثر رجمي من وقت بدء الشيوع كما أن رسم النسبي المقرر على المتقاسم ثابت وبسيط ومقداره (١٪) من قيمة العقار المتعامل عليه طبقا الوارد بشهادة التمويل (صافي القيمة الإيجارية السنوية للعقار مضروباً ٢٠x المثل والناتج بضرب في ١٪) فيكون إجمالي الرسوم المستحقة على عقد القسمة هي ١٪) أما عقد البدل فيستحق عنه منربية تصرفات عقرية ٧,٥ ٪ على كل تبادل ، أي الإجمالي ٥٪ لأن كل مبائل بائم ومشترى في نفس الوقت الى حانب استحقاق رسم نسبى عن قيمة أكبر البدلين وليس عن كل عقار بحد أقصى ٦٪ طبقا لمادة ٣٤ مكر ر ق ٧٠/ ٦٤ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ٦/ ٩١ فيكون إجمالي الرسوم (١١٪) من قيمة عقار التعامل) الأمر الذي يؤدي إلى هروب الغالبية في حالة الشيوع إلى (عقد القسمة) بدلا من عقد البدل لأن الفارق هنا ١٠ ٪ رسوم. ويجب أن يلاحظ أنه في حالة كون البدل (بمعدل) أنه يشترط فيه (أن يكون أقل من قيمة الشئ الذي قرن به لتكميل . (aini

⁽١) الوسيط السنهوري الجزء الرابع (عقد البيع والمقايمنة) .

كما يلاحظ أنه إذا كان العبادل حق عيني بعمل أو إمنتاع عن عمل (لايقوم البدل) وإنما يقوم البدل في حالة الحق الشخصي (بالتزام بإعطاه) فقط . وطبقا لنص (م ٤٨٥ مدني) يعد كل من طرفي التبادل باتماً ومشترياً بالنمبة للمقارين وبناء عليه فإن مصروفات ورسوم التسجيل تكون (مناصفة) بين طرفي البدل (م ٤٨٤ مدني) ويصح في البدل أن يكون (مبب صحيح) للتملك بالتقادم الذمسي .

بنسك ٩٩٩ والفرق بين المقايضة (البلل) والبيع :

أن الأول لايرجد قيه (ثمن نقدى) بعكس الثانى ، كما لا يوجد (حق إمتياز) للمبادل إلا إذا وجد (معدل) ، كما أن عقد البدل لا تجوز فيه (الشفعة) بعكس عقد البيع ، كما أن عقد البدل لا يوجد فيه (دفع عربون أو تقسيط) بخلاف الحال في عقد البيع ، كما أن مصروفات التسجيل في عقد البدل تكون (مناصفة) بين الطرفين بعكس عقد البيع فمصروفات التسجيل تكون على الششرى (١٩٣٥ منني) .

ويلاحظ أن عقد البدل (بمعدل) مضمون بحق الفسخ ، وحق الامتياز .

ويناء عليه يجوز فمخ عقد البدل لحدم رفع المحدل بشرط الا يكون البدل تافها وإلا كان الحد (هية) .

بنسله ١٠٠ أرسوم التسجيل على عقد البلل المطلوب مدادها للشهر العقارى:

- (١) الرسم النسبي يحسب الرسم النسبي على اساس (قيمة اكبر البدلين) .
- (۲) ضريبة التصرفات تحصل ضريبة تصرفات ۲۰٫۰ ٪ عن كل عقار من عقارات البدل باعتبار أن كل متصرف بائع لعقاره ومشترى بالنسبة المقار المطلوب البدل فيه طبقاً م ۶۰۰ مدنى وم ۲۲ق ۱۹۹۷ (باصدار الضريبه الموحدة) والمنشور المالى ۲۹/۲ (يعدكل متصرف قائم بذاته يلتزم بسداد المنريبة المستحقة على قيمة العقار المتصرف فيه منه) .

بنسبك ١٠١ : هل يجوز تجزئة شهر الحكم في حالة عقد البدل ؟

ج/ لا يجموز طبيقا نصم ١٠٠٥ ق ١٩٤٦/ ١٩٤٦ الخماص بتنظيم الشهمر المقارى والمعدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ والمنشور الفنى ١٩٧٦/٤.

بنمسما ٧٠٧ البدل لعقارين في محافظتين مختلفتين :

(م 84 تعلیمات شهر ۹۳)

يجب أن يعد منها أصل الشهره الدى كل مكتب مختص ، ويجوز تقديم اصل واحد من المحرر لأحد مكاتب الشهر المختصة وبعد شهره تؤخذ منه صورة خطبة رسعية على الورق الازرق المدموغ مؤشر عليها بعطابقتها للأصل المشهر بذلك المكتب وتقدم المكتب الثاني المختص الشهرها الدية وتقوم هذه المسورة مقام الأصل مع ملاحظة تقديم (شهادة تعويل أو مكلفة) خاصة بكل عقار الى المكتب الواقع بدائرنه هذا المقار .

والله فرض هذا أن كل عدة ارفى حى مختلف عن الآخر ويتبع مأمورية شهر عقارى مختلفة عن الآخر ، فيعمل مشروع واحد يراجع من كل مأمورية حسب المقار الذي يتبعها ويلاحظ أن مشروع المحرر يتضمن طلب ومشروع كل مأمورية والقسم التلبع له ، ويكن عند التسجيل بقسم المراجعة الفنيه بمكتب الشهر يعطى له (رقم شهر واحد) مهما تعددت العقارات مادامت في مشروع محرر واحد .

بَسَادَ £ ٦٠ صِيفَةَ عَقَدَ بِلَدِيكِ مَعَالَلُ (٤٨٢ – ٤٨٥ مَلَنَى) :
محرر فیما بین کل من :
أولاً: العسيد/ مصدى مسلم ومقيم
ويعمل و اللقانون الكسب غير المشروع رقم ٢٧/٦٧.
(طرف أول متقاسم أو متبادل)
ثانیاً:السید/ ممری مسلم ومقیم
ويعمل و القانون الكسب غير المشروع رقم ٢٧/٦٧.
(طرف ثان متقاسم أو متبادل)
أقر الطرفان بأهايتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على مايأتي :
أسقط وتدازل المارف الأول (على سبيل التبادل) الى المطرف الشاني القابل
لذلك مع تحملة بكافة المتمانات الفطيه والقانونية ما هو
المثال الأول: حصمة على الشيوع في كل من محل ومكتب بعقار واحد ويراد
اختصاص كل من الشريكان على الشيوع بأحدهما والثاني بالآخر .
أولاً : بيان عقار الواقع به كل من المحل والمكتب موضوع عقد البدل :
عقار نتظیم شارع اسان ناحیه است قسم - ن
محافظة اوحة مقياس رسم ومسطحة م٢
(فقط) موحدودة كالآتى :
البحرى الغربي :-
البحرى الشرقي :
العَبلى المشرقي :
القبلي الفريي:
الوصف وذلك حسب المعاينة النظرية في الطبيعة في / / ١٩
أولاً: اختصاص المتقاسم الأول المتبادل السيد/ بالمحل رقم بالعقار رقم -
تنظيم أن ـــــ ناحية ـــ قسم محافظة ـــ ومسطحة
م٢() رحدوده كالآنى :
~ 01V ~

البحرى الغربي:	
للبحرى الشرقى :	
الغيلي الشرقي:	
القبلي الفريي: :	
الوصف :	
ثانياً: أختصاص المتقاسم الثاني (المتيادل) السيد /	
رقم: بالمقار تنظيم سش	
ناحية قم	
(نقط) وحدود كالاتى :	
البحرى الغربي: ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
البحرى الشرقى:	
القبلى الشرقى:	
التبلى الفريى: ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
الوصف : شقة مكونة من حجرتين وصالة بالدور (الاراصي ـ او المسحور) -	
الملكية : يمثلك المتقاسم الأو (حصة) على الشيوع في كل من المحل والمكتب	
قدرهاط آلت اليه بموجب عقد قسمة مسجل برقم(اسكندرية)	
ويمثلك المتقاسم الثاني (حصة) على الشيوع في كل من المحل والمكتب	
قدرها طآلت اليه بموجب عقد القسمة الشهر برقم سنة ١٩	
(اسكندرية) وقد رغب كل من المتقاسمان في انهاء حالة الشيوع باختصاص كل	
منهم على النحر المشار اليه سابقاً .	
النحاك	
التمويل :	
١ ـ محل رقم عقاررقم شياخة قسم محافظة	
ومعول باسم وصافى القيمة الإيجارية السنوية	
المحل هي جنية ونلك حسب الشهادة الصادره حي	
اسكندرية برقم	

محافظة	قى م	شيلخة-	عقاررقم	۲ ـ مکتب رقم
لربة السنوبة	م القيمة الأبج	وصافر	مول باسم	وها
	ت ة الصبادره حي	4 حسب الشهاد	جنية وذلة	للمكتب هي
				اسكندرية برقم
قار كامل في	ك كل منهما عد	من المتبادلين بمنا		
		:,	اغة العقد كالآتى	ناحية معينه يكون صي
	PROCESSION		ل السيد/	أامتــبــادل الأو
				ويختص بـ ويمتلك
عة م٢	رمسك	— محافظة	أسم	ناحية ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
•	_			(نشا)
-141-1-141-1-1-1-1-1-1-1-1			:	البحرى الغربي
			:	البحرى الشرق
	·····	····		القبلى الشرقي
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				القبلى الضربي
-11 /	اینه فی /	ــــــــــ المع		الرصف :
لمقد المسجل	اسيد /يموجب ا	لريق الشراء من ا	تقاسم الأول بما	الملكية آلت الملكية للم
				برقم(اس
	ك العقار	ـــــ ريمنا	السيد / ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المتيادل الثاني
				تنظيم
				محافظة و
TTTO A TANK A MARKATAN A TANKAN A TANKA	genera y no miles population (2000 20 gm nn 2 v ph nu	***************************************		البحري الغربي
MANUFACTURE		y + 1 to 1 - 12 4 1 (p - 12 1 p - 12	:	البحرى الشرقي
***************************************	5 *** epo-********************************		*	القبلي الشرقي
MALL Squared government go				القبلى الغربى
	19 / /	المعاينة في	حسب	الوصف :

مت المبادلة بين الطرفين بدون معدل القيمة .
 البنسساللسادي

المعقوق المعينة الاصلية والعبعة : يقر الطرفان المتبادلين بخلو عقاريهما (أو المكتب أو المحل) موضوع البدل من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالمحكو والرهن والأختصاص والامتياز وانهما يحوزان المقاران دون منازعة يصفة ظاهرة ولم يصبق لهما التصرف فيهما (فاذا كان المقاران حديثان يدكر أن المبانى مطابقة القوانين واللوائح المعول بها) .

البنسدالسبابسع

عاين كل من المتبادلين العقار موضوع البدل (أو المحل أو المكتب)المعاينة التالهة النافية للجهالة ويقرأ بقبول كل من العقار اختصاصة بحالته الراهنة التي هي عليها الآن وياستلامة له ووضع يده عليه وأنه بمرجب النوقيع على هذا العقد النهائي أمام موثق الشهر العقاري يصبح كلا منهما مالكا للعقار اختصاصة وحائزا له يحق له التصرف فيه بكافة أنواع النصرفات القانونية ويلتزم كلا منهما بسناد كافة الصرائب المستحقة أعتبارا من تاريخ هذا العقد (كما يلتزم بمصاريف الصيانه بالنسبة لحاله الدل عن المحل والمكتب) .

البنسدالثسامن

رسوم واتعاب ومصاريف هذا العقد على عانق كل من الطرفان مناصفة بينهما.

ملحوظة : انظر عقدى البدل مسجل 1984 اسكلدرية ،والمسجل 1970 مطروح

العقود المنشنة الناقلة للملكية ٣ ــ عقيد المهسنة ١١٠

من السنة النبوية الشريفة :

- (١) تهادوا تحابؤ وتصافحوا يذهب الغل عنكم ,
- ر ۲) العائد في هيته كالكلب يقئ قينته ثم يسترجعها $^{(7)}$.
- (٣) لا يحل للرجل أن يعطى العطية فيرجع فيها إلا الوالد فيها يعطى لولده (٣).
- (1) سووا بين أولادكم في العطية فلو كنت مفضلا أحد على أحد لفضلت النساء.

⁽١) الهبة عقد يازم للماسة (قبول الموهوب له) للشئ الموهوب (م ١/٤٨٧ مدني)

⁽ ٢) فقة المئة المجلد الثالث (المعاملات) الشيخ سيد سابق (أستاذ الحديث بجامعة الأزهر سابقاً)

⁽٣) منهاج السلم - أبو بكر جابر الجزائري ص ٣٦٩ -

عقسد الحبسة الرمهسي

(المواد ٤٨٧ - ٢٠٤ مدني) (المواد ٤٧٤ ، ٤٧٤ تعليمات شهر ٩٣)

تعريفة : هو عقد بين طرفين به يماك أحدهما الآخر شيئا بدون عوض، وشرعا بمعنى (العطاء) .

بنسة ٥٠٠ الشكلية في عقد الهبة : م ١/٤٨٨ مدني (م١/٤٧٣ تعليمات شهر٩٠)

يجب إفراغ الهبـة في الشكل (الرسمى) وإلا وقعت (باطلة) هذا بالنمبـة (المقار) (م ١/٤٨٨ مدنى) (فدى ١٩٧٥/٥) مالم تتم نحت ستار (عقد آخر) على أنه يلاحظ أنه إذا صدر القبول في وقت لاحق وورقة مستقلة منفصلة لا يشترط فيه (الشكل الرسمى) (السنهورى عقد الهبة جـ ٥ ص ٤٠ بنــد ٢١) .

(الرعد بالهبة) (م ٤٩٠ مدنى ، ٤٧٣ /٢ تعليمات شهر ٩٣)لا ينعقد إلا إذا كان بورقة (رسمية) .

وبالنسبة للمنقول:

لا يشترط (الرسمية) في هبة المنقول لأفها تتم (بالقبض والتسليم) (م٢٤٨٨مني) بإستثناء (هبة السفينة أو الطائرة) فيجب فيها (الرسمية) وذلك لكونها (منقول ذا قيمة) .

بنساد 🕇 * 🗗 : فيما يلي العقود التي يشترط فيها الرسمية : ﴿ حَكَامُ تَعْلَيْمَاتُ شَهِرٌ ٩٧)

(1) البيرع التي يبرئ فيها البائع المشتري من الثمن لا نمد بيما وإنما (هبة مكشوفة) سافرة يجب إفراغها في الشكل الرسمي المونق وإلا كانت (باطلة)

(۲) البيع الصادر من الأب (الولى الشرعى) لأبنة (القاصر) ويبرئة فيه من الثمن يعد هبة (مكشوفة) سافرة يجب إفراغها في الشكل الرسمي الموثق وإلا كان (باطلا) . ولكن يجوز عمل عقد بيع عرفي مصدق عليه من الأب لأبنة القاصر مع إدخال (طرف ثالث) (متيرعا باللمن) .

بنسد ٢٠٧ : متى تبطل الهبسة ؟

١ - إذا كانت في معدوم أو مجهول .

٢ ـ هية المال المستقبل (م ٤٩٢ مدنى)

- ٢ إذا مات الواهب أو فقد الأهلية للهبة قبل قبول الموهوب له .
- إذا كان مال منقول محرر بورقة رسمية ولم يتم القبض أو التسايم .
- داذا أفرغت في غير الشكل الرسمى بالنسية للعقار (م ١/٤٨٨ مدني) وكان الجزاء (البطلان المطلق) الذي لا تصححة اجازة .
- ٦ عدم نحقق حياة الموهوب له (حقيقة) (كالحمل المستكن) ذلك أن الهية
 (عقد) يازم اسحته (قبول) من الموهوب له والجنين لا يصدر عنه قبول ، عكس
 الرصية ، فاكونها نصرف بالارادة المنفردة (فتجوز للحمل المستكن).

بنسسلد ۲۰۸ ما تجوزفیه الهبسسة ؟

- ١ ـ هيـة المشاع .
- ٢ . هبة الحقوق الشخصية (كالدين) .
- ٣ ـ تجوز في المنقول كما تجوز في العقار .
- ٤ ـ تصح في حقى الانتفاع والارتفاق لَّأتهما حقا عينيان أصليان .

بنساد ٩٠٩: خصائص عقد الهبسة :

- أنها (عقد) فليزم لتمامة (قبول الموهوب له)(م ١/٤٨٧ مدنى) فاذا
 كان (قاصرا) وكان الواهب وليه (أو وصية) ناب عنه فى قبولها وقبض الشئ
 الموهوب ، فقبول الهية اذن جائز من (نائب الموهوب له) (م ٢/٤٨٧ مدنى) .
- انها من عقود (النبرعات) لأنها تتم (بدون مقابل) أى بدون عوض أو
 تتم بثمن أقل من قيمة الشئ الموهوب .

نسبيد ۲۱۰ شروطها :

- المسهة المواهب: أهلية اداء كاملة (أى بلوغ سن الرشد ٢١ سنة عاقلا رشيداً ، فهى من التصرفات الصارة ضررا محصناً بالنسبة له واذا وكل غيره فيجب أن يكون النوكيل (رسمياً) ومنصوص فيه صراحة على (الهبة) .
- ۲ بالنسبة للموهوب له : يكفى (أهلية الوجوب) اذا كان نافعة له نفعاً محصاً بأن تكون (غير مشروطة) ويجرز للموهوب له فى هذه الحالة توكيل غيره فى يوراها بموجب (توكيل خاص) لا يشترط فيه الرسمية (عرفى مصدق عليه) فيجب لقبولها اذن أن يكون (مميز) ويلحق به السفيه وذا الغظة ، أما غير المميز أو

المجنون أو المعنوة فيقتلها عنه وليه أو وصية أو القيم عليه حسب الأحوال ، ويجب فى الموهوب له أن يكن موجود حقيقة وليس حكما فلا نجوز الجنين (الحمل المسكن) بمكس الوصية .

٣ ـ أن تكون بغير عوض : أي بدون مقابل (تبرع) .

 3 - أن تكون في مال موجود حاضر وليس مستقبلاً (م٩٧٥ مدنى) فلا يجوز هية منزل لم يتم بداؤه أو محصول لم ينبث أو التركة المستقبلة حعاية الواهب من لنفاعه .

 أن تكون (منجزه) مقصود بها نقل الملكية في الحال وليست معلقة على شرط أو مضافة لزمن مستقبل .

 لا أن تكون (حال حياة الراهب) و (حال صحته) وفي كامل قواة المقاية والا عنت هبته (وصبة) فلا نجوز الا في (ثلث المال الموهوب) .

٧ ـ صدورها عن ارادة سليمة وغير معيية .

بنسمسك ١٩١١ المستفات المطلوبة لتسجيل عقد الهبسة

١ ـ العقد المسجل سند ملكية الراهب .

 ٢ - شهادة مشتملات من البلدية بالتمويل والوصف الحالى ورقم العقار في سنة شهر صند الملكية وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار .

٣- بيان ما إذا كانت الهية بعوض أو يغير عوض وما اذا كانت افرع وارث من عدمة أو من اصل افرع أو العكس واهمية ذلك تظهر في انه في حالة كونها بغير عوض واقدع وارث تعفى من ضريبة تصرفات عقارية ٢٠٥٪ (منشرر مالى عوض واقدع وارث تعفى من ضريبة تصرفات عقارية ٢٠٥٪ (منشرر مالى من أصل وصورتان على الورق الأبيض المسطر ذى الهوامش ويعد مراجعته وحصوله على (صالح الشهر) يوثق رسميا لمام موثق الشهر العقارى واذا كانت الهية من أب لأبنة القاصر لا تزيل بالصيفة التنفيذية أعمالا لحقه في الرجوع فيها – وينسخ صورة من العقد المرثق على الورق الأزرق وتعتمد من مأمورية التوثيق بخاتم شعار الدولة لتقديمها لقام المراجعة الفنية بمكتب الشهر لمراجعتها وشهرها.

بنسسل ٢ ١٣ م : هل يجوز للمتبرع للدولة بقطعة ارض لأقامة مشروع عام على أن تتحمل الجهة الادارية قيمة نفقات المشروع ، الرجوع في هبته :

ج / لا يجوز فمثل هذا العقد لايعد (عقد الهبة) يخضع لأحكام القانون
 المدنى رائماً يعد (عقد إدارى) او (عقد تقديم معاونة أو مساهمة) .

ولا عبرة فى هذا بما ورد فى المقد من الفاظ الهبة . وأن ذكرت فلبيان الباعث على النصرف دون أن تؤثر على صيغة العقد ، وما دام لا يعد عقد هية فلا تجب فيه الرسمية ـ ولا يجوز الرجوع فيه (طعن ٥٨/٤١٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/١) .

بنسسله ٣١٣ س ما حكم هبة المويض مرض الموت ؟

ج / نفس حكم الوصية فلا تنفذ الا في حدود (ثلث التركة) ومازاد متوقف على جازة الورثة ، والا رد ما زاد على الثلث - ولا يسرى التصرف في حق الورثة من وقت تسجيل (دعوى الاستحقاق) التي يرفعونها على الموهوب له ولو كان المتصرف اليه (حسن النية) .

بنسسد ٤١٤ : هل يجوز التبرع للشركات المساهمة ؟

ج / لا يجوز طبقا م ٤٠ ق ٢٦/١٩٥٤.

التصرف باطل (بطلان مطلق) لكن ذلك لا يمنع الشخص من تملك
 العقار الموهوب له بوضع الميد المدة الطويلة المكسبه للملكية (١٥ سنة) أذا استوفى
 شروطه واركانه .

بنسمة ٦١٦ : هـل لو نفذ الواهب هيته المسافرة مختارا وكانت (باطلة شكلا) وتم (تسليم) العقار الموهوب للموهوب له (مختارا) هل يستطيع استرداده؟

ج / لايجوز استرداد العقار - فما دام نفذها مختارا بالتسليم ، وعلم ببطلانها شكلا - وأقدم على تنفيذها ـ تولد عنها (التزام طبيعى) (فعا نفذ بالتسليم لا يجوز استرداده) (العواد ٢٠٢،٢٠٦ ، ٤٩٩ مدنى) .

بنسسماد ٦٩٧ : متى تصح الهبة المستنرة في صورة (عقد بيع) ؟

ج / هناك حالتان :

١ - اذا كان العقد في الظاهر جامعاً لاركان عقد البيع وأهمها الثمن بطريقة لا
 يظهر فيها (نية التبرع) .

٢ ـ اذا لم توجد (ورقة ضد) تثبت صورية العقد وانه لم يقصد به نقل الملكة .

بنسسد ١٨٨ أوجة الخلاف بين الهبة والوصية :

عقدالوسية	عقد الهيــة الرسمى
(أي بغير عوض أو مقابل)	أوجة الشيءة : كلاهما من عقود التبرع
	أوجه الحلاف : -
١ ـ لا يشترط فيها الرسمية	١ ـ يشترط الرسمية في هبة العقار .
٢ ـ تكون في حدود ثلث تركة الموصى	٢ ـ تكون في كل مال الواهب ولو كانت أوارث،
	وبدون اذن الزوجة في حالة هبة الزوجة
	البالغة .
٣ ـ يتراخى نقل الملكية فيها الى ما بعد موت	٣ ـ تكون حال حياة الواهب ومقصود بها نقل
الموصي مصراً عليها .	الملكية في الحال ، ومنجزه غير مقترنه
	بشرط أو مصافة استقبل .
٤ ـ يجوز رجوع الموصى فيها حال حياته	٤ ـ يجوز رجوع الواهب في هبة القاصر طبقا م
ماعدا وقف المساجد الذي يكون (مؤبداً) .	۱۳٫۳ ق ۱۹۰۲/۱۱۹ الخاص بالولاية على
	المال وم ٨٧ تطيمات شهر ٩٣ أما الهبة
	أبالغ فلا يجوز الرجوع فيها الا رضاءا
	بموافقة الموهوب له أو قعضاء في حالة
	رفسته يتوافر شرطان طبقام ٥٠٢،٥٠١ مدنى:
	۱ ـ عدم وجود مانع .
	۲ ـ توافر عذر منبول
	أ - جمرد العروب له أو
	ب - إِنْ الراهب
	ج - أن يرزق الواهب بولد يظل حيا الى
	وقت الرجوع ،
٥ ـ اذا وقعت وتمت أثناء مرض الموت عدت	٥ - يازم اسمتها وعدم اعتبارها وصية :
التصرف (وصية) فلا تنفذ ولا تجوز الا	أ – أن تكون حال صحة الواهب .
في حدود (ثلث) تركة الموصى .	ب منجزه .
٦ - ركن الوصية (الايجاب) فالوصية تصرف	٦ – عقد يلزم فيه (قبول)الموهوب له الهبة
قانوني بالارادة المنفردة لا تنفذ الا بوفاة	وافاك (لا تجرز) في الحمل المستكن واذا
الموصىي مصرأ عليها وقبول الموصىي له	حدثت ومنت نكون (باطلة) ويشترط في
الوصية وبرضاء الموصى له يثبت العق	ذلك وجود الموهوب له حقيقة وليس حكما
في الوصية من وقت وفاة الموصى وليس	
من وقت قبول الموصى له الرصية وبناء	l l
على ذلك (نجوز) الرصية للحمل(المستكن).	

عقد الوصية	عقد الهبــة الرسمى		
 يكنى لصحتها بلوغ القاصر الميز سن ١٨ سنة بعد اذن نيابة الأحوال الشخصية أو بلوغ سن ١٩ سنة أم بلوغ سن ١٩ سنة أم خلفة بشرط أذن نيابة الإحوال الشخصية (طبقا نص م ٥ ق ١٩٤٦/٧١ الخاصة بالرسية) ، 	 يازم لمحتها بارغ الراهب من ۲۱ عاقلا رشيداً. 		
 مدورها في محرر عرفي يشترط لتسجيلة الحصول على اقرار مصدق عليه من الررثة واخذ حكم صحمة تعاقد بمقتضاه بنهائيتة وتسجيلة تتنقل بعرجبة الملكية للعرصي له (طبقام ٢١ ق ١٩٤٢/١١٤). 	 اذا كان محررها عرفيا وسلم الواهب العقار مخداراً مع التنفيذ الاخديارى لها (صحيح الهبة) شكلا طبقا م 4۸۹ مدنى ولمكن لغذ حكم صحة تعاقد عقد هبه عرفى منتهى (صلحاً) بضبيلة تنتق برجب العلكة العوهرب له . 		

بنسباد ٣١٩ الرجوع في الهية :

کیفیة شهرة پ

بالنسبة للحكم القصائى يتم التأشير بموجبة هامشيا على هامش عَقد الهية الرسمى المشهر بشهر نهائية ذلك الحكم ويكون ذلك في حالة رفض الموهوب له تسليم المقاد المؤهرب للواهب .

وبالنسبة للرجوع الرضائي هناك خلاف :

الفريق الأول: ويرى التأشير هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى بموجب عقد إنفاق رسمى بين الواهب والموهوب له (رصائيا)

٧ ــ الفريق الثانى الراجع : ويرى وجوب تقديم طلب شهر بالرجرع المأمورية الشهر المختصة يمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات وبعد حصوله على (صالح للشهر) يوثق رسميا بعد سداد الرسم النمبي ثم يقدم للمواجعة الفنية بمكتب الشهر الشهرة وبعد تمام الشهر يؤشر بموجبة هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى الموثق وسندهم أنه

 يتضمن نقل ملكية الموهوب له إلى الواهب مرة أخرى ولأنه يتم بمحرر يوقعة الواهب والموهوب له (⁴).

الرجوع في الهبة (جائز) بشرط (رضاء وقبول) الموهوب له فإذا رفض ترفم دعوي رجوع في الهبة أمام الفصاء ويشترط توافر شرطان :

۱ ـ وجود عذر مقبول (م٥٠١مدني) .

۲ ـ عدم رجود ماتع (م۲ ۵۰ مدنی) .

أولاً : العذر المقبول المبيح للرجوع في الهبــة يـــ

١ - جحرد المرهوب له (م١ ٥٠ / مدني) .

٢ - إفتقار الواهب (م١ ٥٠ /ب مدنى) .

٣ ـ أن يرزق الواهب بولد (م٥٠١/ج مدني) .

ثانياً : مواتع الرجوع في الهية لأنها لازمة ؟

ا ـ زيادة العال العرهوب زيادة (متصلة) في القيمة (فتصبح لازمة) كالزرع والبناء أما الزيادة المنفسلة (كنتاج العواشي وريم الدار) فيجوز الرجوع فيها (٩٠٥ / ج مدني) .

 موت المتماقدين أو أحدهما (كمشاركة الوالد في تجهيز إينته فهي هبة لا تورث ولا تسقط بالوفاة) .

٣ ـ تصرف الموهوب له في الشئ الموهوب نهائيا بالبيع أو البدل (٥٠٢) ج مدني) .

الهبة بين الزوجين حال قيام الزوجية ولو حدث الرجوع فيها بعد إنقضاء الزوجية
 (أما هبة الخطيب لخطيبة فيجوز الرجوع فيها (م ٥٠٢ / دمنى)

إذا كانت أذى رحم محرم (الأب لأبنه) (م ۲۰۰/ه. مدنى) وتذهب مصاحة الشهر العقارى في م ۸۲ تعليمات شهر ۹۳ (متفقة في ذلك مع نص م ۱۳ق ۱۲/۲۰۱۹ الخاص بالولاية على المال) إلى جواز رجوع الأب في هبته المتبرع بها لأبنة القاصر وهذا الذي ذهبت إلية مصاحة الشهر المقارى يتقق مع تعاليم الأسلام قال (رسول الله صلى الله عليه وسلم) (لا يرجم في هبته الا

أنظر الشهر العقارى علما وعملا د/ محمود شوقى الامين العام الأول لمصلحة الشهر المقارى ص ٢٣٨.

الوالد من ولده) ^(۱) . ويديهي أنه بعد البلوغ يتوقف الأمر على ومناء الموهوب له فأن رفض ترفع دعوى الرجوع فعناه اذا توافرت الشريط سالفة الأشارة .

ونعبت محكمة الاقض المصرية الى (عكن ذلك) وحجتها أن نص م ٥٠٧هـ مدنى جاء مطلق بغير قيد وعام بلا تخصيص فلا يجوز الرجوع في الهبة لقاصر أو بالغ (نقش مدنى جاسة ٢٠/١٠/١٠) أما الهبة لأولاد المم أو الخال أو الأخت من الرضاع) فيجوز الرجوع فيها ،

٣- الهلاك في يد المرهوب سواء بقطه أو بسبب الأستعمال أو بحادث اجنبي (م٢٠٥ / ومدني) ويلاحظ في هذا الصدد أنه إذا صدر حكم الرجوع في الهجة وهاك الشئ في يد الموهوب له (بعد إعذاره) بالتسايم كان الموهوب له معدولا عن هذا الهلاك حتى واو حدث بسبب أجلبي (م٢٥٠٥ مدني) .

٧ - الهبة بعوض (م٢ ٥٠/ زمدني) .

٨. إذا كانت صدقة أو عملا من اعمال البر (م ٥٠٢/ح مدني) .

بتسسند ٢٦٢ آثار الرجوع في الهية (١٠٣ منني)

إعتبارها كأن لم تكن فهي في حالة الترامني نمد (تقايل) وفي حالة الرفني واللجوء القناء بعد (فسخ قنبائي بأثر رجمي) .

بتمسل ١٧٢ الرجوع في الهية بالنسبة للغير:

بالنسبة للمقار: ليس له أثر رجمى في حالة التصرف أما في حالة ترتيب حق عيني لا يسرى في حق الراهب ويبرجع على الموهوب له بالتعويض وذلك بعد تسجيل مستيفة دعوى الرجوع في الهبة أو بعد تسجيل الدراسني على الرجوع في الهبة ، فاذا كان الغير (حسن النية) سرى حقه قبل الواهب و يسترد هذا الأخير العقار (مثلا بالدق العيني) أما إذا كان الغير (سئ النية) سرى حقه النية) لايسرى حقه قبل الوهب ويسترد هذا الأخير عقاره خاليا من أي حق عيني النيد ، وبرجم الغير على الموهوب له (بالتعريض)

بالسبة للمنقول: إذا كان الرجوع بالتراضى يسترد الراهب المنقول مثقلا بحق الغير وإذا كان بالتقاضى فالفسخ القضائي له أثر رجعي بالنسبة للغير فيستردة الواهب

⁽١) رواه الأملم أحمد وابو داود والنسائي وابن ماجه .

خاليا من أي حق مالم يكن قد حازه بحمن نية (كحق انتفاع أو رهن حيازى) فكرن الميازة في المنقول سند الحائز لا يسترده الراهب إلا (مثقلا) .

بنسلد ٦٢٣ : ملاحظات بخصوص الرجوع في الهبة :

 ا ـ لا يجوز لورثة الراهب حق الرجوع في الهبة لأن حق الرجوع (حق شخصر, متعلق والواهد)

لا يجوز الراهب الرجوع في الهبة وإنتزاعها من يد ورثة الموهوب له ، لأن
 حقهم آل اليهم بالميراث (م ٥٠٢ / ب مدنى) .

والفلاصة أنه لا يجرز الواهب الرجوع في الهية بعد وفاة الموهوب له كما لا يجرز اورثته الرجوع لأنه حق شخصى خاص بالواهب. ويلاحظ أن الرجوع في الهية (اتفاقاً) يسمى (تقابل) فإذا تم عن طريق القشاه سمى (فسخ قضائي) وهو يمر في الماللين على المأمررية (١١) (بطلب ومشروع) قبل شهره ، وإذا شهر بطريق الإتفاق فيجب أن يتم بين الواهب والموهوب له وليس بإرادة الواهب المنفردة ، وفي حالة صدرر حكم به في حالة عدم الإتفاق فالمغروض أنه يصدر صد الموهوب له فلا يحتاج حضوره أو توقيعه .

ويلاحظ أن التصديق على الرجوع لا يشترط فيه الرسمية لأن القانون اشترط الرسمية في إيرام العقد رئيس في الرجوع فيه طبقال ٤٨٨ منتي وهو استثناء من الأصل العام وهو الرصائية فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه (أنظر الهية د/عبدالوهاب البنداري طبعة ١٨٠ص ٩١ ، د/ السنهوري عقد الهية ص ٥٧ هامش در محمد كامل مرسى المقود المسماه بند ٥٩ص٥٨٧) وبعد تسجيلة يؤشر به هامشيا على هامش عقد الهية الرسمي ويستخرج شهادة تأثير هامشي بحصولة أو معردة رسمية من عقد الهية الرسمي ويستخرج شهادة تأثير هامشي بحصولة أو معردة رسمية من عقد الهية الرسمي ويستخرج شهادة تأثير هامشي بحصولة أو معردة رسمية من عقد الهية الرسمي الشهر بعد التأثير هامشياً على هامشه بالرجوع في الهية الذي تم شهره

⁽١) ويرى د/ محمود شرقى الأمين العام الأول اصطحة الشهر العقارى فى كتابة الشهر العقارى علما وعملاً مسلحة الشهر العقارى علما وعملاً مس ٨٣٨ إعداد قدمي جابر العقيلي العدامي (أن الرجوع الرسائي بشهر بطريق القدجيل عن طريق السأمورية بطلك ومشروع لأنه بعيد نقل الملكية من الموهوب له الى الولهب . أما الرجوع القسائي فيشهر بطريق الدأشير الهامشي على هامش عقد الهجة الرسمي لأنه تم بعد تأكد المحكمة من ترافر شرطي الرجوع في الهجة الشعمومي عليهما بالمواد (٥٠٠ ٣٠ مدنى وهما : -

١ - وجود عثر مقبول يبيح الرجوع في الهبة .

٧ ـ عدم وجود مانع من الرجوع في الهبة .

وبالنسبة الوعد بالهية إقليزم فيه (الرسمية) طبقلا 49 منني ويكتفى فقط توثيقة ولا يأخذ طريق الشهر بالمأمورية (طلب ومشروع) لأنه محرر غير واجب الشهر حيث لا يترتب عليه سوى حقرق والنزامات شخصية وهو تطبيق لنص عام هو (م١٠١/ ٢ مدنى) .

ويلاحظ هنا أن الرعد بالهبة يشبة الوعد بالبيع وحتى الوعد المتبادل في أنه لا ينشئ سرى حقوق والتزامات شخصية ولا ينشئ حق عينى عقارى قلا يجوز شهره ولا يستحق عليه رسم نسبى ولكن إذا تم تنفيذ الوعد رضاء أو قصاء وشهر المحرر المتضمن ذلك فإنه بذلك ينشئ حق عينى عقارى يستحق عليه رسم نسبى .

بنـــــــ ٢٧٤ عدم جواز التنازل بموجب اقرار مصدق عليه عن حكم الرجوع في الهبة القصائي بعد التأثير به هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمي المشهر (١٠٠٠)؟؟

من المقرر أن الرجوع في الهية بطريق التقاضي هو ، فسخ للعقد بأثر رجمي فتحتبر الهية كأن لم تكن) (م ٥٠٣ /١ مدني) وعليه لا يجوز التنازل عن المكم باقرار مصدق عليه ، لأن الحكم بعد أن صار نهائيا بفوات ميعاد الطعن عليه دون طعن ، أو طعن عليه وأيد المحكم الاستئنافي حكم أول درجة ، فتحد الهية بناء عليه (كأث لم تكن) ويلزم في هذه الحالة اذا أراد الراهب أعادة المقار الى الموهوب له مرة أخرى ، عمل عقد هية رسمي جديد برس جديد بطاب شهر جديد لعأمورية الشهر المختصة) .

ولا يجوز اطلاقا القول بعمل لقرار مصدق عليه بالمتنازل عن الحكم ثم التأشير
به هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى المشهر المؤشر عليه هامشيا بحكم الفسخ
القصائى الذى هو لنهاء لعقد الهبة ، فيكون فى حكم المعدوم الذى لا وجود له ، ،
ننك أن الحكم بالفسخ هو (حكم منشئ) وليس ،حكم مقرر ، كما هو الحال فى الحكم
بالبطلان ، والفسخ يقتضى حل الرابطة العقدية النى نشأت بين طرفيه (بأثر رجمى)
فيعتبر المقد كأن لم يكن (م ١٦٠ مدنى) ومقتضى الاثر الرجمى الفسخ :

⁽۱) كانت هذه فترى منا بخصوص طلب مقدم التأشير الهامشى بمكتب اسكندرية للشهر المقارئ عام ۱۹۸۸ غيرانى وكنت وقها مختصا بالتأشير الهامشى ـ لم أؤشر عليه وطلبت من صاحب الشأن مهله يرم لبحث طلبة ـ وبعد دراسة لتشع لى استحالة أجراء التأشير لما ذكرته بعالية ورفست التأشير على الطلب وهذه الفترى تعد فترى جديدة من نوعها .

- (1) اعادة الحال الى ما كان عليه قبل ابرام المقد بدون حاجة الى ابرام عقد جديد (كما فى حالة عقد التقابل الذى هو أحد صور الفسخ الاتفاقى) (ففى البيع مثلا يرد المشترى الشئ المبيع الى البائع ويرد اليه الاخير الثمن (طعن ١٣٠/١/٥٥) جلسة ١٩٨٧/٦/١١) .
- (Y) سقوط الدقوق الذي قررها كل من الطرفين للفير ، وحدم نقاذ التصرفات الذي ابرسها المشترى في حق البائع المتصرف فيعد (بيما في ملك الفير). وبالاضافة الى ماسيق فأن التأشير الهامشي الذي تم على هامش عقد الهبة الرسمي المشهر (بموجب حكم الفضائي) الذي جمل المقد في حكم المحرم الذي لا وجود له ، هو طريق من طرق الشهر الإجوز التنازل عنه ، الا بقانون أو حكم قضائي فهو تنظيم عمل داخلي بمكتب الشهر العقاري ولا يملك ذلك المكتب سلطة الفاؤه أو التأشير بالتنازل عنه إلا (بحكم محكمة نهائي) .

بتسمسك ٧٢٥ : حق الرجوع في الهبة وموقف الشريعة الأسلامية منه :

على خلاف ش

(٩) الفريق الأول (المالكية _ الشافعية _ ابن حتبل) بد

ويرى (عدم جواز الرجرع في الهية) عدا حالة واحدة هي (هبة الوالد اولدة) فإن له حق الرجرع فيها وسندهم :

- أ حديث الرسول عليه السلام الرجل الذي أشتكي له أن والده يأخذ منه كسبه فقال (أنت ومالك لأبيك) .
 - ب _ قوله عليه السلام (العائد في هيته كالكلب يقئ قينته ثم يسترجعها) .
- ج. قوله عليه السلام (لايحل للرجل أن يعطى العطية فيرجع فيها إلا الوائد فيما يعطى ولده) ومثل الذي يعطى العطية ثم يرجع فيها كمثل الكلب يأكل فإذا شبع قاء ثم عاد في قيته) ونحن نؤيد هذا الرأى وهو الذي طبقته مصلحة الشهر العقارى في م ٨٢ تطيما شهر ٩٣ وم ١٣ق ١١٩ / ١٩٥٧ (الولاية على العال) .

(۲) الفريق الثانى (آبى حنيفة النعمان) : ويرى (جواز رجوع الواهد فى هينه) وسنده :
 أ ـ حديث الرسول عليه السلام (الواهب أحق بهينه ماأم يثب عنها)

ب. حديث المرسول عليه السلام (إذا كانت الهبة لذى رهم محرم لم يرجم) فإذا كان غرض الواهب قد تحقق وهو (نيل الثواب أو صلة الرحم) لا يجوز الرجوع فإذا لم يتحقق أحد هذين الشرطين جاز له الرجوع فيها

وقد سار القانون المنني المصري م ٥٠١ فقرة على نهج الفريق الثاني (قريق العنفية) وسار على نفس الدرب محكمة النقض وتوانرت أحكامها وهو أنه في حالة عدم الترامني مع الموهوب له في الرجوع ، يجوز الرجوع قضاء بشرطان :

أ. وجود عذر مقبول يقره القصاء.

ب وعدم وجود مانع من الرجوع (م ٢٠٥ فقرة ه مدنى) وأنظر الطعن المدنى جلسة ٢٤/ ١٩٦٣/١) وذكرت أن النص جاء عام بغير تفصيص ومطلق بغير قيد وأنها هبات لازمة لتحقيق غرض الواهب منها وهو (صلة الرحم) فلا يجوز الرجوع فيها بغير الترامنى مع الموهوب له وأنظر (الطعن ٤٩/٥٤٤ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٣٧ مشار اليه ضمن أحكام محكمة النقض المصرية تحت رقم (١٠) (عشرة) ويراجع المطن جلسة ١٩٧٤/١٠/١٩

غير أن مصلحة الشهر العقارى خالفت حكم محكمة النقض وسارت في العمل طبقا لنص م 17 ق 190//119 الخاص بالولاية على المال فيما نصت عليه م ٨٧ تعليمات شهر ٩٣ ق 190//119 الخاص بالولاية على المال فيما نصت عليه م ٨٧ تعليمات شهر ٩٣ قافتت بجواز رجوع الأب في هبته المتبرع بها لأبنه القاصر (منفقه في ذلك مع نصوص وتعاليم الإسلام اقوله كل (لا يرجع في هبته الا الوالد من ولده) (1) . ومنفق مع ذلك مع جمهور فقهاء الشريعة الاسلامية . ويديهي أن الأمر يختلف في حالة بلوغ القاصر بحد البلوغ فأن رفض الأمر يختلف في حالة بلوغ القاصر بحد البلوغ فأن رفض ترفع دعوى رجوع في الهبة أمام القضاء اذا ترافر الشرطان سالفي الاشاره فالخلاف بين مصلحة الشهر العقارى ومحكمة النقض حيث يسنوى لدى الأخير للقصر والبلوغ أما مصلحة الشهر العقارى فنجيز الرجوع في حالة قصر المرهوب له ونتفق معها في هذا الجزئية .

⁽¹⁾ رواه الإمام أحمد وأبو دارد والنسائي رابن ماجه (أنظر كتاب قضايا لِسلامية أحاديث الصادقة مسعيفة عبدالله بن عمرو بن العاص نحقيق محمد سيف الدين عليش ص ۱۸۵ الناشر الهيشة العصوية العامة الكتاب خبية 1910 / وفقة السخة الشيخ السيد سابق الجزء الثالث ص ۲۹۵ .

وقد عرض علينا مشكلة مضمونها:

أن أب وهب ابنته القاصر عقاراً بموجب عقد هبة ابتدائى ، ثم قام بعد ذلك ببيعة ازرجته بعقد رصائى تم تسجيلة ، وبعد وفاة الأب استصدر الررثة حكم ببطلان عقد البيع الرصائى السجل والتأثير عليه هامشيا بصحة عقد الهبة الأبتدائى بدون أختصام لمين مكتب الشهر فى الدعوى فهل يجوز لأمين مكتب الشهر اجراء التأشير الهامشى على الحد السجل بمرجب ذلك الحكم ؟

والجواب أنه (لا يجوز) اجزاء التأشير الهامشي على العقد المسجل بموجب ذلك الحكم للآتي :

- (۱) أن مبدأ قدسية الأحكام ووجوب تنفيذها وعدم الامتناع عن ذلك (طبقا م ١٠١ ق الأثبات) لا يتعارض مع نسبيتها وقسرها على اطرافها فما دام لم يختصم فيها أمين مكتب الشهر ولم يصدر الحكم في مواجهته فأنه لا يلزمه باجراء التأشير الهامشي على هامش عقد البيم الرضائي المشهر.
- (۲) أن عقد البيع المشهر تم تسجيلة حال حياة البائع وهو في كامل مسحته وقواه العقلية ، وأن الملكية قد أنتقلت الزوجنه (بالتسجيل) .
- (٣) أن عقد اللبيع الرصائى الذى تم شهره لا يتصمن موضوعه اشارة الى وجود عقد هبة الشخص آخر فتحد (منعدمة) لا وجود لها وبالتالى تكون (باطلة) ، ومن شروط أجراء التأشير الهامشى وجود عقد هبة مشهر التأشير عليه بمسحته وبطلان عقد اللبيع العشهر وهو هنا غير متوافر .
- (٤) أن للواهب حق الرجوع في هبته لولدة لأنها (تبرع) بدون (اذن المحكمة) لأنها ليست من مال القاصر المدخر (طبقا لنص م ١٣ ق ١٩٥٢/١١٩) الخاص بالولاية على المال .
- (0) جمهور الفقهاء على أن هبة الواهب لولدة يجوز الرجوع فيها استنادا لقولة عليه السلام (لا يرجع في هبته الا الولد من ولدة ، خلافاً لنص (م٥٠٢م) مدنى) التى تقضى بأنه (لا يجوز الرجوع في الهبة اذا كانت لذى رحم محرم) والمدالة نقضى أن الاب بما له من ولاية على القاصر تجيز له ذاكياً ما بمد البلوغ فأنها الولاية يَنقطع ويتوقف الأمر على موافقة الابنه حال بلوغها وهذا القُرض غير منوافر في موضوعنا لأن الرجوع تم قبل البلوغ .

(٦) أن الهية ام تتم فى الشكل الرسمى ، ولكى يكرن عقد الهية الابتدائى صحيحاً يجب (تنفيذه بالنسليم) (تصحيحاً الشكل (طبقاً م ٤٨٩ مدنى) وهو مالم يتم فتكون (باطلة بطلانا مطلقا) طبقا م ٨٨٨ مدنى لعدم الفراغها فى الشكل الرسمى (فلا تصححها اجازة) (السنهررى عقد الهية الجزء الخامس بند ٤٢ مس ٨٧). بنساد ٢ ٢ ٣ : هل يجوز رفع دعوى صحة تعاقد عقد هية ابتدائى ؟

وهل اذا قبلت وأنتهى الحكم فيها صلحا هل يجوز تسجيلها بالشهر العقارى . ثار خلاف فقهي في هذا الشأن :

الرأى الأول : ويزى أن(م ۱/٤٨٨ مدنى)اشترطت الرسمية فى الهية وعليه فكون الهيه (باطلة) (وترفض الدعوى) ، حتى لر صحت بالتنفيذ والتسايم طبقاً م ٤٩٨ مدنى فترفض (لسبق التنفيذ) أو بحكم (بعدم القبول الانعدام السسلمة) أسف الى ذلك أن عقد الصلح المصدق عليه أمام المحكمة لا يكتسب سفة الرسمية إلا بحضور لطرفين أمام المحكمة واقرارهما بالصلح - أما حضور وكيل بموجب توكيل رسمى وتقديم عقد السلح عليه توقيعات منسوية الاطرافة ولم يتم الترقيع أمام عدالة المحكمة فلا يضغى صفة الرسمية وأنه الاتلازم بين كون عقد السلح المبرم أمام المحكمة منذ يتغين عابل التتغيذ ، وبين الشكلية المطلوبة (وهى الرسمية) فقد يكون .

الرأى الثانى: محكمة التفض المصرية ونرى أن حكم صمة تعاقد عقد الهبة العرفى اذا نفذ الواهب هبته بالتصليم طواعية واختيارا (صحيح) ، ذلك أن اجازة العقد بشرط علم الواهب ببطلان الهبة شكلا والاجازة بالتنفيذ الاختيارى بالتسليم (صحح الشكل) (طبقا م ٨٩٩ مدنى) ضا سلم لايجوز استرداده وبالتالى يجوز تصجيلة (المن ٤٢/١٢ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢١) . (طمن ٤٢/١٢ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢١).

ونرى صحة الرأى الثاني وذلك بشرطان هما:

(١) تعليم العقار للموهوب له يتضمن اجازة وتصحيح الشكل الباطل كتص (١) . (١٨٤ مدنى)

 ⁽۱) في هذا الرأى نظرية الأحكام د/ أحمد أبر الرفا من ٥٤ رمابعدها ودعوى صحة التماقد ممتشار/محمود رضا الخضيرى ص ٧٧ ، ٧٨ .

⁽٢) انظر المسجل ٩٤/١٢٩٣ اسكندرية .

(۲) علم الواهب ببطلان الهبة شكلاً عما سلم لا يجوز استردادة ولا يشترط فها الرسية وما ذهبت اليه محكمة التقس المصرية يتفق وصريح نص (م٤٨٩مدني). بنسسة ٦٣٧ هبات لا ينترط فيها الرصمية :

أولا : الهبة غير الماشرة (م1/200 ملني)

- ١ ـ التنازل عن حق عيني (كحق الانتفاع).
- ٢ التنازل عن حق شخصى (الابراء من الدين م ٢/٣٧٢ مدنى) .
- ٣ ـ الاشتراط لمصلحة الغير (بأن يكون الثمن ايراد مرتب مدى الحياة) .
 - ٤ ـ قبول المحال عليه لحوالة الدين دون مقابل .

ثانياً : الهية المستترة : (م١/ ٤٨٨ / ١ مدني)

١- في صورة عقد بيم أو تخارج أو قرض مستوفى لشروط الانعقاد الظاهر ، فيجب أن يذكر في عقد البيم (ثمن) يجب فيه على الأقل أن يكون (ثمن بخس) وليس (تاقة) ، فاللمن للبخس لا يبطل البيم فهو في هذه الحالة قد يكون (صرري) أو (جدي) أو (محاباه) وهو في تلك الأحوال الثلاثة (هبة مستتره) . أما (الثمن المعادل لثمن المغل) ويدكر أنه (هبة أو ابراه منه) فهو (هبة سافرة مكشوفة) وليست مستتره ، يجب أن يفرع في (الشكل الرسمي) ولا يشترط ذكر (قبض الثمن) وإنما يذكر انه (دين قائم في المشترى) فتجوز الهبة في هذه الحالة بدون ورهقة رسمية ، ويدون قبض في المنقول .

(راجع في نهاية موضوع عقد الهية رقم (1) في (أحكام النقض في الهية) الطعان ٢٥/٢٠٧ق جلسة ١٩٥/١٩٩١) بند ٢٣٧ ص ٢٦١.

- (١) الرسمية .
- (۲) ريدرن عوض .
- (٣) وألا تكون في مال مستقبل .
- (٤) وأن يكون الموهوب له حيا .
- (٥) وأهلية اداء الواهب فقط ويستثى من شرط الرسمية للهية غير المباشرة أو الهية المستترة أو حكم صحة تعاقد عقد هية عرفى نفذ فيه الواهب الهية مختارا بالتسليم رهو عالم ببطلانها شكلاً طبقاً م ٤٨٩ مدنى) .

بتسمل 329 : رموم تسجيل عقد الهبسة :

بالنسبة للرسوم النسبية:

كما هو الحال في سائر النصرفات كالبيع وغيره بحسب الشريحة بحد أقسى ٢٪ طبقا م ٣٤ مكرر قانون ١٩٦٤/٧٠ معدل بقانون ١٩٩١/١ الخاص برسوم الشهر (بصرب صافى القومة الإيجارية السنوية للعقار أو الشقة حسب موضوع التعامل ٣٠٠ المثل والتانيج يصرب في نسبته الموضحة بالشريحة بحد أقسى ٢٪) .

بالنسبة لمضريبة تصرفات البائع (١٤٠٥)

يتم تحصيل ضريبة تصرفات البائع ولا يخى منها سوى حالة واحدة بشرطان: 1 ـ أن تكون لغرع وارث .

٢ ـ أن تكون الهية صادرة له بدون عوض (منشور مالي ٨٩/١).

يجب على الأب أن يسرى بين أولادة فى السلية (ليكونوا له فى البر سواه) وتمييز الأب لأحد الأولاد بعطية جائز شرعاً بدون كراهة لعذر أو حاجة ، كمرض ، أو تطيم ، أو به عاهة) بشرط إعلام إخواته بما إختصة به وسببه لقوله عليه (إتقوا الله وأعدلو بين أولادكم) وقوله (سورا بين أولادكم فى العطية فلو كلت مفضلا أحد على أحد لفضلت النساء) واكنه مكروه شرعاً إذا كان لفير حاجة وتكون نافذة بشرطان:

ا. أن تكون منجزة حال حيانه وغير مطقة على شرط أو مضافة لزمن مستقبل إلى
 ما بعد الوفاه .

 ٢ ـ في حالة صحة المنصرف وليس في حالة مرضة مرض موت والهبة تجوز (بغير حدود) لوارث أو غير وارث)

بشسسله 714 صيفة عقدهية رسمي عقار بدون عوض					
		11 /	الموافق /	لِنه في يوم	
			الموافق	,	
	لساعة	النونجيا	·	بمكتب ترثيق	
موثق العقود بالمكتب المذكور			أمامنا نحن		
			ي من	قد مضر کا	
	ِ سن ومقيم .	ممبري مبلم	. /	أولاً : السيدا	
Y0/77	لكسب غير المشروع رق	لقانون ا) · · · · · · · · · · · · · · · ·	ويحصل بطاقة	
راهب ء	ه طرف أول			ويحمل بطاقة ع	
	سن ومقيم	مصري مسلم		ثانياً : السيد/	
م ۲۲/۹۷	الكسب غير المشروع رق	لقانون	,	ويحصل بطأقة	
e 4	ه طرف ثان موهوب ا			ويحمل بطلقة ع	
	على ما يأتى :	اقد والتصرف وإتفقا	بأهايتهما للتع	أقر الطرفان	
ی وددون	اسقط وتنازل بدون عوط	بموجب هذا العقد وا	لطرف الأول	أولا ً: وهب ا	
أولاً : وهب الطرف الأول بموجب هذا المقد واسقط وتنازل بدون عوض ويدون مقابل مع كافة المشمانات الفعايه والقانونية إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو					
	ننظيم شارع				
Ye	ومسطحة	فیاس رسم	-4	اوحة مساحية	
		رده كالآتى :) وحد)	
البحسري الغربسي :					
البحري الشرقي :					
القبسلي الشرقى:					
			ریی :	القبسلي الغس	
1.1	ناء حسب المعاينة في	ن ثلاث أدوار من ب	نزل مکون ه	الوصف : م	
ويقر الطرفان بمطابقة الوصف الطبيعة وذلك على مسئولية الشهر العقاري .					
ثانيا : سَت الهبة بدون عوض أم مقابل مادى .					
- A17 -					

ثاثنا : آلت الملكية الواهب بطريق الشراء من · · · بموجب العقد المسجل رقم / ١٩ () .

مع ملاحظة أن رقم العقار في سنة ١٩ هو بنض الشياخة والقسم وال

خامساً : الحقوق العينية الأصلية أو النبعية يقر الطرف الأول الواهب بخلو العقار من كافة الحقوق العينية الأصلية والنبعية كالرهن والمكر والإختصاص والإمنياز .

مادساً: مصروفات وأتعاب هذا العقد على عائق الطرف الأول الواهب.

سابعة : بمجرد التوقيع على المقد النهائي أمام موثق الشهر المقارى يسبع الطرف الثاني الموهوب له مالكاً للمقار ويقر الموهوب له بتسليم المقار فعلا وله حق تحسيل الإيجار ودفع عوايد البلدية والمنزائب .

ثامنا : ملاحظات :

 التعامل هبة عقار من أسل لفرعة بلا عوض عن كامل أرض مياني عقار كامل كوارد سند الملكية .

٢ ـ العقد المسجل سند الملكية منفذ بإستمارة التغيير .

٣ ـ التعامل داخل المناطق السياحية وداخل التحسين .

وبما ذكر تحرر هذا العقد في اليوم والشهر والسنة المتكورين أعلاة وبعد تلاوته على الأطراف بصوت وإضح مسموع توقع عليه منهم ومنا تحن العوثق ويحتوي هذا العقد على صفحتان وهر خال من الكشط والتحشير وبلا مرفقات

طرف أول واهب موهوب له

إنظر المسجل رقم ١٦٣/ ٩٤/ إسكندرية ويلاحظ أن محرر المشروع المنسوخ على الورق الأزرق
 (لايومنم علوه الصيفة التنفيذية } ما دلم أن الواهب له حق الرجوع في هبته .

⁽٢) الهبة من الأسل لفرعة ويدون عوض لايستحق عنها(منزيبة تصرفات عقارية ٢٠٥٪) .

 ⁽٣) يكتب بأعلى هامش الحد الصفحة الثانية منه (لأجل تقدير الرسوم قدرت الهية بمبلغ جنيه)

بتسسد ٢٣٧ ؛ أحكام النقض في عقد الهبة :

 ١ - متى أنتهى الحكم المطمون فيه الى أن عقد البيع محل النزاع (تصرف منجز) ولو صح أن (ثمنا لم يدفع) فان العقد لا يمدوا أن يكون (هبة منجزه) فان ذلك صحيح قانوناً (طعن ٢٦/ ٢٦/ ق جلسة ١٩٦٢/١/٢٥) .

٢ - بيع الأب عقار لأبنه القاصر مع تبرعه بالثمن ، هذا التصرف (هبة)
 وليس (بيع أو وصية) (طعن مدنى جلسة ٢٩٧٨/٢/٢٩) .

٣- الاصل أن الصغير يملك المال الذي يهبة اياه وصية أو مربية ، أى من هو في حجرة وتربيته بمجرد (الايجاب) ولا يحتاج (للقبض) وعليه لو وهب الأب لطقة شيئا في يده أو عند مستودعة أو مستعيره نتم الهبة بمجرد قوله (وهبت) ولا حاجة للقبول التمام الهبة ، لأن العمال لها كان في قبض الأب ناب مناب قبض المسغير. فإذا اعتبر الحكم بناء على اسباب مسوغه أن اقرار المورث بأنه مدين بقيمة السند موضوع الدعرى لولدية القلصرين ، هو اقرار من جانبة يشمل إيجاب بالهبة من مال في قبضة وبه تتم الهبة القاصرين بقير حاجة الى قبول من وصى يقام عليها ليتسلم السند . فإنه لا يكون قد أخطأ (طعن ١٨/٩٧ ق جاسة ٢٣/٧/ ١٩٥٠) .

٤- اذا كان الظاهر من عقد البيع أنه دفع مقابل ثمن محين ، وكان منصوص فيه على أن البائع تبرع لولده المشترى بهذا الثمن ، وعلى أن المشترى النزم بتجهيز أختيه وبالانفاق عليهما وعلى أمه بعد وفاة أبيه ، أعتبرت المحكمة هذا المقد (هبة مكشوفه) ، فانها لا تكون قد أخطأت في تكييفة ، فأن مجرد النص على أن الولد تبرع بالثمن يكثى لاعتبار المقد (هبة مكشوفة) أما ما النزم به الموهوب له في ذيل هذا المقد من تجهيز أختية ومن الاتفاق عليهما وعلى والذته بعد أبية . فلا يعدر أن يكون مقابلا للهبة ولا يذرج عقدها عن طبيه عنه (طعن ١٥/٨٨) وجاسة

٥- لما كان مجرد أبداع مبلغ من التقود باسم شخص معين لايقطع في وجود نيه الهبة عند المودع فأن الإيداع لا يقيد حتما (الهبة) بل يجب الرجوع في تعرف أساس الإيداع الى نية المودع ولا يكون المحكم قد خالف القانون إذ قصني بأعتبار ايداع مبلغ صندوق التوفير باسم شخص آخر غير المودع إنما على سبيل الوصية لا على سبيل الهبة منى أقام قصناءه على أسباب مائغة (طعن ٢٧/٧٠ق جاسة٢١/١/١٩٥١). ٦- إحتفاظ الواهب بحقة في الإنتفاع بالمال المرهوب مدى حياته لا يتحدم معه وجرب إعتبار المقد (وصية) ولا يتعارض مع تنجيز التصرف (طعن 100/1/3 ق جاسة ١٩٧٥/٦/٢٦) .

٧- مقاد المادتين ٤٩٦. ٤٩٧ مدتى أنه بجوز للواهب أن بغرض على الموهوب
 له إستخدام المال الموهوب في أغراض مصينة فإذا أخل بهذا الإلتزام جاز للواهب
 المطالبة بفسخ المقد لأن الهبة بعوض أيا كان المقابل .

عقد مازم للجانبين (طعن ١٤٣٤/٥٥ ق جلسة ٢٩٨٩/٢/٢٩١) (طعن ٥٥/١٧٩ جلسة ٢١/١٠/١٩٠٠).

٨- عدم دفع المطعون ضدهم (المشترى) الذمن لا يتعارض مع تتجيز عقدى
 البيع موضوع الدعوى إذ أن التصرف بالبيع المنجز يعتبر (مسعيداً) سواء كان العقد
 في حقيقته بيعا أو هبة مستتره في صورة عقد بيع إستوفى شكلة القانوني (طعن٩/٣٨)
 ق جلسة ١٩٧٣/٢/١) .

9 - تجيز م 54 مدنى حصول الهبة تحت سنار عقد آخر وكل ما يشدرطة القانون لصحة الهبة المستترة أن يكون العقد الساتر الهبة مستوفيا الشروط المقرره له في القانون وإذا كان الحكم قد إنتهى في أسبابة إلى أن تصرفات مررث الطاعن التي اعتبرها هبات مستره قد صدرت (منجزه) ومستوفيه الشكل القانوني بتلافي الإيجاب والقبول على مبيع محين لقاء ثمن مقدر وكان ذكر الباعث الدافع الهبة في المقد الساتر الها يتنافى مع سترها وكان الطاعن لم يقدم الدليل على ما إدعاه من عدم مشروعية السبب في هذه التصرفات فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيبة القسانون وفي تأريلة يكون على عبر أساس (طعن ٢٥/٢٠٥ ق جلسة تطبيبة) (1919/2/١٧)

١٠ أن أشتراط عدم التصرف في العين الموهوية مدة حياة الواهبة لا ينافي نقل حق الملكية للموهوب له وبالتالي فالشرط صحيح ويجوز لمن وضع المصلحته طلب قسخ الهية إذا ما أخل به الموهوب له دون حاجة لنص صديح على حق الفسخ (طس ١٧/٨/٢) ق جلسة ١٩٤٩/١/٣٠).

١١ - الهيه الباطلة لعبب في الشكل . لأفرد عليها (الإجازة) إلا عن طريق تنفيذها اختيار أمن جانب الواهب أو ورثته . أثر الاجازة : اعتبار الهية (صحيحة) (طمن ٤٠/١٢ في جامه ١٩٧٥/٣/١٨) .

الرجوع في الهية :

(۱) الرجوع في الهية - طبقا الشريعة الاسلامية - لا يصح الا برصناء الموهوب له أو بحكم المحكمة طبقام ٥٠٥ مدنى - وكانت م ٥٠٥ مدنى قد عددت موانع الوجوع في الهية ومن بينها ما نصت عليه فقرة هـ من وأنه (اذا كانت الهبة لذى رحم محرم) وقد جاء النس عام بغير تخصيص مطلق بغير فيد فهي هبات لازمة لتحقق غرض الواهب منها وهو (صلة الرحم) فلا يجوز الرجوع فيها بغير الترامني مع الموهوب له ، ولما كان المقرر شرعاً إن بنات الأبن يعتبرون رحم محرم فانه لا يجوز الطاعن الرجوع في الهية الصادرة منه المطعون ضدهن الخمس الأرل والتالي العد الموثق - ٢٦٦١٧ المهدوق - المهدوق الهية الصادرة منه المطعون ضدهن الخمس الأرل والتالي العد الموثق - ٢٦٠١٧).

(٢ ° المحكم برجوع الوالد عن الهية المسادرة لولدة بعبلغ من النقود لشراء شهادات استثمارة يقتضى الواهب فوائدها استثادا الحكم الحكم في قصائة الى أن عدم أداء الموهوب له القوائد الى الواهب يعتبر جحود كبير منه لاخطأ . لا محل بعد ذلك لبحث اعسار الواهب (طعن ٤٣/٤٩ ق جاسة ١٩٧٩/٣/٣) .

(٣) الهبة متى كانت موصوفة بعقد آخر (فالقبض) ليس يلازم لصحتها بل يكفى أن يكون المقد السائر لها مستكملا الشروط المقرره له قانونا ، لكى تنتقل بمقتصاه ملكية الشئ الموهوب الى الموهوب له ، فأن القانون فى م ٨٩ مدنى قد أجاز الهبة بعقد م فير رسمى) اذا قرر ما يغيد أن الهبة بعقد موصوف بعقد آخر (صحيحة) ما دام المقد السائر (صحيحة) وليس من هذا القبيل البيع والبدل فقط بل والهبة التى يسترها إقرار عوفى بالدين ايضا مادام العقد العرفى الظاهر يكفى لصحة الاقوار بالدين فالهبة التى يسترها إقرار عرفى بالدين السند تحت الاذن (صحيحة) ولا يصبح الطمن ببطلان الهبة على هذه الصورة (لعدم النسليم) وتخلى الواهب عن مبلغ السند على هذه الصورة (لعدم النسليم) وتخلى المؤلة مع الواهب عن مبلغ السند على له يكفى قانونا التحويل الموهوب له المذكور ـ فى علاقاته مع الواهب كل حقوق الدائن الحقيقي (طعن ١٩٤٨/ ١٧/٣)

(٤) بيع الآب عقار لأبنه أو زوجته واثباته في العقد قبض الثمن (مع أنه ام يقبض ثمنا) يعد تصرفه (بيعا يخفى هبة) (وهر بيع صحيح منجز بات) حال صحته) (لا يجوز الرجوع فيه) الا في حالة واحدة هي (وجود ورقة صد) تثبت أن المقد (صرري) ولم يقصد به نقل العكمة للابن أو الزرجة) (طعن مدني جلسة ١٩٧٧/١/٢١).

· (٥) هبه الوالد لولده لا يجوز الرجوع فيها بغير التراضي مع المرهوب له سنده

(م ٥٠٠٧هـ مدنی) وار قام لدیه عذر معّبول – الترامنی علی الرجوع بعد اقالة منها بلیجاب وقبول جدیدین له آثر رجعی قده کأن لم تکن سنده امادتان (۲۰۱/۵۰۰/مدنی) (طعن ۱۲۷۱/۵۰ق طبقه ۱۲/۱۲/۱۹ (۱۹۱۰) .

(ب) العقود المقررة الكاشفة وهي:

٧ ـ القسمة

١ ـ المسلح

أولأ : عقد الصلح

بنسباد ٦٣٣ : موقف الشريعة الإسلامية من عقد الصلح :

ج/ جانز بشرط ألا يحرم حلالا أويحل حراماً فالصلح كله(خير)لقوله عليه السلام (الصلح بين المسلمين جانز إلا صلحاً حرم حلالا أو أحل حراما) وقوله تعالى (والصلح خير)(النساء ١٦٨) .

وقد سار القانون المدنى المصرى على نهج الشريعة الإسلامية حيث نص في (م ٥٥١ مدنى) منه على (لا يجوز المسلح في المسائل المتطقة بالحالة الشخصية أو بالنظام المام ولكن يجوز المسلح على المصالح المالية التي تترتب على المسالة الشخصية أو التي تنشأ عن ارتكاب إحدى الجرائم) والمسلح (عقد م ٥٤٩ مدنى) ويشترط فيمن يمقده (أن يكون أهل التصرف بعوض (م ٥٥٥مدنى) ولا يثبت إلا بالكتابة أو بمحصر رسمى (م ٥٥٥ مدنى)

وعملاً فقد أصدرت مصلحة الشهر العقاري المنشور الفني ١٩٨٢/٢ جاء فيه :

(اما كانت دعارى إثبات الزوجية التى تنتهى الخصومة فيها (بالمترك) بعد إقرار الزوج المدعى عليه بمحضر الجاسة (قتيام الزوجية) ليست في حقيقتها سوى (تصالح على الزواج) وإما كان الصلح فى العمائل المتعلقة بالأحوال الشخصية يقع (باطلا) إعمالا لنص م ٥٠١ مدنى إلى جانب ما يترتب على (الترك) من إلفاء جميع إجراءات الخصومة بما فى ذلك رقع الدعوى عملاً بمائة ١٤٣ مرافعات لذا يمتع قبول محاضر الجاسات التى يثبت فيها تصادق الطرفين على الزوجية كدليل على قيام الزوجية وذلك عند توثيق إشهادات الطلاق أو إشهادات الرجمة التى تستند إلى طلاق تم بناء على هذا المحضر بل يجب طلب تقديم (حكم نهائى) بذلك وتصت على 17 مليمات تؤثيق ١٤٣على :

(لا يجوز الموثق توثيق الملاق بعد الإملاع على عقد الزواج أو حكم نهائى
به فإذا كان المقد أو الحكم موثق بدولة أجنبية وجب التصديق عليه من الجهة
المختصة (تصديقات الخارجية المصرية) وعلى الموثق أن يضمن إشهاد الملائق
تاريخ عقد الزواج ورقمة وجهة إصدارة واسم موثق الزواج وتاريخ الحكم واسم المحكمة
مصدره الحكم فإذا لم يقدم عقد أو حكم نهائى بذلك فلوزم توثيق عقد تصادق على
الزرجية قبل إثبات الملاق) .

عقد الصلح (۱) (م829 - 844 ملنی) بنـــــد ۱۹۳۳ مکرر تعریفه :

هو (عقد) يحسم به الطرقان نزاعا قائما أو يتوقيان نزاعا محتملا (م٤٤منى) .

بنسد ۱۳۶ شروطسة :

أطرافة يشترط في أطرافة أهلية أداء كاملة لأنه من عقود المعاوضات (م٥٥٥مدني) .

إليانه : يازم لإثبات الكتابة أو محضر رسمى (م٥٥٢مدنى) وهو نوعان الأول غير قضائى يتم بين الطرفان عقد عرفى مصدق عليه والثانى قضائى عقد مكتوب يقدم فى الجلسة من الطرفين ويقران به أمام القاضى ريصدق عليه ويلدق بمحضر الجلسة .

شروطة الموضوعية بد

١ - وجود نزاع جدى قائم أو محتمل (والعبرة بما يقوم به في ذهن كلا من الطرفين)

٢ ـ المقصود منه (الغرض منه) حسم النزاع (م ٢٥٥/ مدني) .

للتضحية من كلا الطرفين : بتنازل كل منهما عن جزء من إدعائة مقابل تنازل
 الطرف الآخر عن جزء من إدعاؤه وحقوقه فإذا كان تنازلا من طرف واحد فقط
 عد (إقرار) وليس صلح (م 24 مدنى) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٥/١/١١/١١) .

 ⁽١) الرسيد التسهوري (الجزء الخامس) التصالح في القوانين المصرية (عبد المنهم الشريبني وحامد الشريف) الشرجم الرسيط في الشهر المقاري المؤلف طبعة ١٩٩٤ من ١٨٨ وما بحدها .

السارة : يترتب عليه إنقصناء المقوق والإدعاءات التي نزل عنها أي من السارة من نزولا نهائيا (م ٢/٥٥٣مني) .

بتسساد ٦٣٥ ميضة العقساد :

الطرفان - إقرار بأهابتهما التماقد والتصرف ، رقم الدعوى الجاسة المحدده لنظرها ، موضوعها، مقدار تنازل كل طرف ، المحتمل بمصاريف الصلح - التعهد بتقديم أصل المحصر الإرفاقة بمحضر الجاسة - وتاريخ تحرير عقد الصلح - عدد تسخ عقد الصلح النص على حق أحد طرفى الصلح في تقديمة في غيبة الطرف الآخر إذا تخلف عن الحضور في اليوم المحدد انظر الجاسة وأخذ حكم بمقتضاه التوقيع الأطراف .

بنسماء ٦٣٦ أوجة الشبة بين عقد الصلح والحكم:

١ ـ كلاهما حاسم تلازاع .

 ٢ - الدفع بالصاح كالدفع بقرة الأمر المقضى به يقضى وحدة عناصر الدعوى (الخصوم والمحل والمبيب) ع

أوجسته الخسلاف:

- (١) الصلح عقد طبقا لهادة ٥٤٩ مدنى والحكم قضاء ولذلك فالصلح لا يجوز حجية الأمر المقضى وأن كان يأخذ شكل الأحكام ، فلا يجوز المحكمة أن تقضى بعدم جواز نظر الدعوى اسابقة الفصل فيها لأن التصديق على عقد الصلح ليس حكما حائزاً لحجية الشئ المحكوم فيه (طعن ٤٩/١٦٩٤ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٨).
- (٢) الصلح لا يتجزأ (١) طبقا م ١٥٥٧ مدنى والحكم يتجزأ لأن عقد السلح كاشف الدق وليس منشئ له فبطلان جزء من الصلح يقتضى بطلان العقد كله (م٥٥ مدنى) بخلاف الحكم الذي يتجزأ عند إستنافة فنزيد محكمة الإستئناف جزء منه وتلفى جزء آخر .

⁽١) غير أنه يمكن نجزئة عقد الصلح التحق بعقد البيع فالعقد بدجزأ بالسبة المشترى فيعد كل مشترى ملكا للجزء العيم لخلص به مستقلا عن سائرهم را طعن مدنى جاسة ٩٣/١/٣/أوالتجزئة في الصلح ليست من النظام العام فيجوز الإنفاق عليها من المتعاقدين وتضعيدها بدود الحقد .

- (٣) الصلح قد يقع دون دعوى بينما المكم لا يصدر إلا بناه على دعوى.
- (3) الصلح يطعن فيه بعيوب الإرادة ، ويطريق دعرى أصلية مستقة ،
 ويطعن فيه لظ فى الراقع بينما الحكم يطعن فيه لظ فى القانون ويطرق الطعن العادية (٥٥٦) مدنى) .
- (٥) لا يجوز أخذ حق إختصاص بالسلح ما لم يكن مصدقا عليه من المحكمة طبقا م ١٠٨٧ مدنى لما الحكم فيجوز أخذ حق إختصاص به منى أصبح واجب النفاذ .
- (٦) الحكم لا يجوز تنفيذه إلا بحد أن يصبح نهائياً أما الصلح فإنه إذا لم يكن مصدقاً عليه من المحكمة أو في روقة رسمية فلا يجوز تنفيذه إلا بدعوى مستقله .

بتسسله ١٣٧ خصائص عقد الصلح :

- (۱) غیر ناقل للحق: فلا یسلح سبب صحیح التمالك بالنقادم الخمسی القسیر ولكونه مقرر كاشف فیجب نسجیلة الإحتجاج به علی الغیر (م۱۰ق۱۱۶۶۶ بنتظیم الشهر المقاری) وأثره كاشف المعقرق المتنازع علیها (م۵۶۰/مدنی)
- (۲) لايجرز أخد حق اختصاص به إلا بعد التصديق عليه من المحكمة طبقاً م ۱۰۸۷ مدنى بعكس الحكم فلا يجرز أخذ أختصاص به إلا متى أصبح حكما مازماً واجب النفاذ
 - (٣) قاطع للتقادم المسكب والمسقط.
- (٤)باعتباره عقد فان أثره نسبى قاصر على طرفيه ـ وبناء عليه فاذا أخل أحد طرفية بالتزاسه جاز للآخر طلب الفسخ مع التعويض أن كاز له مقتضى بشرط (اعذاره أولاً) (طعن مدنى جاسة ١٩٥١/٤/١٩) .
- (°) بما أنه مقرر كاشف وليس ناقلا للملكية فلا تجوز فيه (الشفعه) التى هى قاصرة فقط على حالة (بيع عقار) أما دعرى صحة تعاقد عقد البيع المنتهية صلحاً فلا يترتب عليها لنحلال البيع الذى صدر فى شأنه الصلح وإنما يظل البيع قائم ومنتج لآثارة فتجوز فيه الشفعة (طعن ١٩٧٨/٥٥٥ جلسة ١٩٧٨/٥/٢٥) (طعن ١٩٨٥/٨٢٩)

- (7) من عقود المعاوضات : فيشترط في المراقة (أهلية أدام كاملة) وذلك لنزول كل من الطرقان عن جزء من حقوقه رائلك فهو مازم المرافيه ويناه عليه فيجوز فسخة إذا اخل أحدهما بالنزامه ، ويجوز تمنسين بنودة شوط جزائي كما يجوز الدفع بالصلح املم القضاء ويلاحظ أن هذا الأخير ليس من النظام العلم ، ويلاحظ أنه لا يشترط (التكافئ) بين التنازلين (طعن مدنى جلسة ويلاحظ أنه لا يشترط (التكافئ) بين التنازلين (طعن مدنى جلسة)
- (٧) أنه من عقود الترامني ، فيجوز أن ينحد شفريا بايجاب وقبول ولكن بازم الثباته الكتابة (طبقا ٥٥٢ مدني) .
 - (٨) ليس له أثر منشئ سرى في حالتين هما : -
 - (أ) اذا كان بمحدل .
- (ب) اذا كان شاملا لحقوق غير متنازع عليها (بدل الصلح) فيكون بذلك (ناقلا الحق) .
- (٩) لا بد من وكالة خاصة في الصلح ، بأن يكرن منصوم للشركيل على
 (الصلح والاقرار) (طبقا م ٧٠٧ مدنى)

- ١ حاسم النزاع : ويظهر ذلك في حالة رفع دعوى نزاع في الموضوع بعد تمام الصلح فيجوز للخصم الآخر (الدفع) بحسم النزاع بين الطرفين صلحاً .
 - ٢ _ كاشف مقرر للحق : وليس منشئ أو ناقل له .
 - ٣ ـ نسبى قاصر على طرفية لا يازم غيرهما الا بالتسجيل بالشهر العقاري.
- الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالنصائح (من النظام العام) كأثر له مواء أمام النيابة العامة أو المحكمة .

بنسسد ٦٣٩ : ملاحظات بـ

١- م ٢٢٥ تطيمات شهر ١٩٩٣ (الصلح القصائي) غير قابل الطمن فيه بالاستناف طبقا م ٢١١ مرافعات) فلا يطالب أصحاب الشأن بتقديم ما يفيد نهائيته عند طلب شهره ، فهو عقد وليس حكم حتى يطمن عليه بطرق الطمن في الأحكام وهو حاسم التزاع مستقيلا (طبقا م ٥٤٩ مدني) .

والصلح القصائى (عقد رسمى) وسند راجب التنفيذ وذلك لتصديق القاصنى عليه كما يمكن الطعن فيه (بدعوى أصلية مبتدأه) وايس بطرق الطعن العادية. فيطلب فى تلك الدعوى ابطال الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح ، لتقض الهليسة أو تلخط فى الراقسع أو التسديس ويمكن أخدة أخذت صماص بالحسكم (م١٩٠٧ مدنى) ولكن لا يجوز ذلك فى الحكم الصادر بصحة التوقيع .

- (۲) تصالح الخصوم في الجلسة الأولى لنظر الدعرى وقبل بدء المراقعة يعفى من الرسوم النسبية ولايستحق سوى ربع الرسم المسند ومناط ذلك تمام الاعلان أو اعادة الاعلان ، والمقصود بالجاسة الاولى هي التي تكون الدعوى صالحة للحكم فيها (طعن ١/٤٥/٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٧) .
- (۲) الذا أنتهى النزاع صلحا بين الطرفين قبل صدور حكم قضائى في شأن مسألة فرعية أو حكم تصهيدى في السوضوع فلا يستحق سوى نصف الرسوم النسبية م ٢٩/٤٠٧ مكرر ق ٤٤/٩٠ (طعن ٢٩/٤٠٧ ق جلسة ١٩٩٥/٧، ١٩٩٥/١٥)
- (٤) الملح اذا تم بوكيل فليزم تقديم توكيل بييح الصلح والاقرار بالنص الصريح (طبقا م ٧٠٧ مدنى) .
- الصلح اذا تصنمن اقرر بحق ، ثم قصنى بفسخ عقد الصلح ، فأن الاقرار
 لا يسقط بالفسخ لحدم تغفيذه ، لأن الأقرار (أخبار بأمر) وليس انشاء لحق فلا ترد
 عليه أحكام الفسخ .
- (٢) لا يجوز المحكمة التصديق على عقد الصلح الا بحضور الطرفين فى الجلسة الأولى أو وكلانهما بتوكيل بيبح الصلح والاقرار (لأن القاضى موثق) وذلك اذا كان غير مصدق عليه أمام موثق الشهر العقارى) فاذا غاب أحدهما امنتع القاضى عن التصديق عليه ولو كان الغائب قد قبل التصديق عليه فى غيبته ولكن يجوز أعتبار محصر الصلح السمدق عليه بالشهر العقارى فى غيبة احد الطرفين سند يحجرز أعتبار محصر الصلح السمدق عليه بالشهر العقارى فى غيبة احد الطرفين سند يصح الحكم بمقتضاة (م ١٠٣ مرافعات) (طعن ١ /٢٨ عن جلسة ١٩٧٢/٢/٨) ولكن بأعتباره (لقرار غير قضائى) حجنة قاصره على اطرافة وغير حاسمة أن قاطعة فتخضع لتقدير القاضى الذى له أن يأخذ به أو يطرحة جانباً أو بجزئة أو يرجرع فيه واذا اقر العقر الما القضاء بصدور الاقرار غير القصائى منه لا ينقلب ذلك

- باقراره (اقرارا فصائبا) فيظل كما هو (غير قصائلي) لأنه اليس اقرار بالمق المتنازع فيه وأنما هو (اقرار بالاقرار) السادر خارج مجلس القصاء .
- (٧) حكم صحة التعاقد المنتهى صلحاً لا يتطلب اختصام باتع البائع لأننا أمام ترثيق عقد رايس فصل في خصومة .
- (٨) عقد الهية العرفى المنتهى صلحاً أذا نقذ اختياريا بالتسليم كانت الأجازة تصحيح الشكل فلا تبطلة فما سلم لا يجوز استربلته طبقا م ٨٩٩ عدنى وم٢ ٧٠ معنى (طعن ٢/٦٤ ق جاسة ٢١/٥/١٩٢٩ ، طعن ١١٢٩٥) ق جاسة ٢٢/١٩٨٨)

بتسسد ٠ ٦٤٠ ما يجوز فيه الصلح :

- (١) مخالفات مرور المشاءم ٨٠ق ١٩٧٣/٦٦ بشأن المرور
 - (٢) جراتم النظافة م ٩ ق ١٩٦٧/٢٨ المعدل .
 - . (٣) الرسوم الاختيارية للبلدية .
- (٤) حق رزير التجارة أو من يغوضة في الافراج عن السلعة المستورية بالمخالفة مقابل دفع تمريض يعادل فيمتها طبقا لنص م ١٩/٥٥ /١٥ /١٩٥٠ .
 - (٥) م ٤ ق ٩٢ /١٩٦٤ بشأن تهريب التيغ .
 - (٦) م ٢٧ق ١١١/١٩٨٠ بشأن منريبة الدمغة .
 - . (\forall) م 1/9 ق % 1998 بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي .
- (٨) م ١٩١ ق ١٩٨١/١٥٧ محل بقانون ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالمتربية الموحدة بخصوص التهريب المترييي .
 - (٩) م ٢/١٢٤ ق ٦٦ سنة ١٩٦٣ بشأن التهريب الجمركي .
- (۱۰) متعاطى المخدرات الذي يتقدم من تاقاء نفسة المصلحة والعلاج م ٢٧ مكر /١ ق ١٩٨٩/ ١٩٨٠ الخاص بجرائم المخدرات .
- (۱۱) التنازل عن الشكوى في أحوال السب (م ٢٠٦عقوبات) والقذف (مواد ٢٠٦٠) ٣٠٣) عقوبات والفعل السخل بالحدياء مع امرأة ولو في غيرً علانية (م٢٧٩عقوبات). زنا الزوج في منزل الزوجية (م ٢٧٧/٧٧٤ عقوبات)

- السرقة بين الاصول والغروع والزوج وزوجته وكذا النصب وخيانة الأمانه طبقا لنس (م ٣١٢ عقوبات) .
 - (١٢) الامتناع عن دفع النفقة الممكرم بها (م ٢٩٣عقربات) .
- (۱۳) النهرب من رسوم الشهر المقارى م ۳۵ق ۷۰/ ۱۹۹۶ الخاص برسوم الشهر المقارى .

بنسباد ١٤١ مالايجرزف الصلح :

- ١. اذا صدر امر تغير نهاتي من المنراتب ، وانما يجوز الاتفاق على تقسيطها .
 - ٢ ـ اصابات العمل والتعويض عنها .
 - ٣ ـ الفرائد الربوية .
 - النزول عن دين قمار باطل أمخالفته ثائنام العام .
- الأموال العامة (كبيع التراب المجرف زراعياً) أو البمناعة المخالفة المواسفات إذا
 كانت تشكل جريمة أو بيع الأواضى المقسمة قبل صدور قرار التقسيم لنطقة بالمنظام العام .
- ١- الصلح على الجريمة (بلطل) امخالفته النظام العام وإضا بعد تنازل عن الدعوى ولكن يجمز اللزول عن التعويض المدنى ويقتصر أثره على وقف تنفيذ المقوبة مع المحكم بها (شيك بدون رصيد تبديد ضرب) ويثبت ترك المدعى الدعواء المدنية .
- ٧- بطلان الصلح على المسائل المنطقة بالحالة الشخصية والنظام الدم (م١٥٥ مدنى) (كالينثوة والجنسية والزواج والولاية والوصاية والقوامة) والأهلية (م١٥٥ مدنى) (منشور فنى ١٩٨٢/٣٠ شهر عقارى) ولكن يجوز النزول عن الحقوق المالية المترتبة على الحالة الشخصية وليس الحق نفسة (كنزول المطلقة عن مزخر صداقها أو نفقة عدنها ، تخارج الوارث عن نصيبة في الديراث ، أجازة المقد من القاصر بعد بلوغه من المرشد) .
- ٨- الصفح على سبب غير مشروع (بلطل) امخالفته الكظام العام والآداب (قمار،
 دعارة زنا التركة المستقبلة).

- ٩- الشفعة والإسترداد (طعر ١٦/٧٢ ق جاسة ١٩٤٧/١١/٣٧) و وإنما تجوز في صحة تعاقد منهي صلحا (طعر ١٨/٩/٥٥ق جاسة ١٩٨٤/١٢/١٣) .
- ١٠ بالنسبة للمبانى لا يجوز الساح فى خطوط التنظيم وقورد الإرتفاع ، والوناه على
 الأرض الزراعية ، وتقسيم الأرامنى الفضاء وتلك التى تشكل خطر على الأرواح
 والممتكات .

بشبيساد ٢٤٢ ص/ هل يلزم إعلان الصلح القضائي : --

ج / لا فيأعدباره (عقد) حاسم للنزاع (م 69 مدنى) فإذا ما أفرته المحكمة وصدقت عليه وجعاته في قوة السد التنفيذي عد (صلح فسللى) ويكون عملها في ذلك ليس حكماً بالسطى القانوني ولذا يمكن الطعن فيه (بدعوى أصلية) وليس بطرق الطعن العادية وذلك لا يشترط إعلانة ويعامل معاملة العقود الرسائية ولا يستطيع البائع المدعى عليه الطعن عليه بطرق الطعن العادية ما دام قد قبلة بالسلح (طبقا م 711 مرافعات) وصدق عليه القاضي ولكن يجوز الطعن عليه بدعوى أصلية مبتدأه بطالب أبطال الحكم الصبادر بالتصديق على عقد الصلح تقلط في الواقع أو تدليس أو لنقص أهلية والقاضي في الصلح القصائي كمرثق العقود في الشهور العقاري فلا يدوثق إلا بحضور الطرفين أو بتركيل رسمى عنهما يبيح (الصلح والأقرار) أما تقديم محضر صلح مصدق عليه بالشهر العقاري فقبوله جوازي القاضي أن يأخذ أما دهضة .

تهيب

أقام الطرف الأول مند الطرفي الثاني الدعوي رقم لسنة 19 مدنى كلي (______) دائرة ____ مدنى بطاب الدكم بسماعة : بصحة رنفاذ عقد البيع الأبتدائي الدورخ / / 19 والمنصمن بيع المدعى عليه المدعى المبقة رقم ___ بالدور __ وحصة قدرها ____ ط/ مشاعاً في الأرض والمناقع المشتركة المقار الموضح الدنود والممائم والأطرال والمسطح بصحيفة افتتاح الدعوى وبعفد البيع الأبتدائي . وقد تحرر لنظر هذه الدعوى جلسة / / 19 وورغبة من الطرفات في انهاء الذراع والدعوى صلحاً فقد أنفقاً على الآتي :

يعتبر البند السابق جزء لا يتجزء من هذا العقد وشرطا من شروطة .

البسيذافسانسي

يقر الطرف الثانى الطرف الأول بصحة ونفاذ عقد البيع الأبتدائى المؤرخ / / ويقر بقبضة كامل القمن ويصادق على طلبات الطرف الأول الدعى الموضحة بصحيفة افتتاح الدعوى .

الملكية : آلت الملكية للطرف الثاني البائع (المدعى عليه) بموجب المسجل رقم (--) .

المنسسة السرابسي يتحمل الطرف الأول بمصاريف الدعرى صلحاً . البنسسة الحسام

اليتمسية المسادس

تحرر هذا العقد أسل وسورتان بيد كل طرف صورة للعل بها عند الاقتضاء والاصل يقدم للمحكمة للتصديق عليه والحاقة بمحصر الجلسة .

الطرف الأول الطرف الثاني

أنه في يوم الموافق / / ١٩ فيما يلي كل من: أولاً : للسيد / مصري معلم ومقيم ... ه طرف أول ه النيا: السيد / . . . مصرى معلم ومقيم وطرف ثان ۽ أقر الطرفان بأهايتهما التماقد والتصرف وانفقا على ما بأتى: تمهرسك الطرفان (جيران) تجمعهما (صلة القرابة) وحدث سوء تفاهم بين الطرفين نتج عنه قيام الطرف الأول بتحرير المحضر رقم اسنة ١٩ زاعما فيه باعتداء الطرف الثاني عليه (بالمنرب) واحداث اصابته الموصوفة بالتقرير الطبي والمرفق بالأوراق وقيدت الواقعة جنحة تحت رقم جنح قسم رحددت لنظرها جاسة / / ١٩ أمام محكمة جنح (.) . وحيث أن تم الصلح والترامني بين الطرفين للاسباب السابق ذكرها . لنلك فقد أتفقا على مايأتي: أولاً : يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزء من بنود عقد الصلح . ثانياً : يتمهد الطرف الثاني بعدم التعرض للطرف الأول بمرجب عقد الصلح هذا . ثالثاً : يقر الطرف الأول بأنه قد تنازل عن شكواه . وعن كافة حقوقه الأخرى في المحضر رقم استة ١٩ جنح قسم () . رابعاً : تعهد الطرف الأول بالمصنور أمام محكمة جنح () والمحدد انظرها جلسة / / 14 للاقرار بالصلح . خاصاً : تدرير من هذا المحضر أصل وصورتان بيدكل طرف صوره والأصل يقدم المحكمة التصديق عليه والحاقة بمحضر الطبية . الطرف الأول الطرف الثاني

بتسسسار 4 14 : مينة عقد صلح (جنائی)

بنسساد ١٤٥ : أحكام التقض في عقد الصلح :

- (1) طعن ١٠٣١/ /٥٠ ق جلسة ٥٩٩٢/٢/٥ : الدفع بانقصاء المنازعة بالمسلح يجرز الاحتجاج به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة في الحق المتصالح فيه ولم يكن قد صدر بشأنه حكم حاز قرة الأمر المقسني .
- (٢) طعن ٥٢/١٧٠ ق جاسة ١٩٨٥/١١/٢ : عقد الصلح وعلى ما جرى به نص م ١٩٥٥/ معنى لا يقبل في الأصل التجزئة ، ودعوى صحة التعاقد لعقد بيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لايجاب المشترى لطلب صحة عقدة كله الا اذا كان تسجيل الحكم وتقل الملكية اليه من البائع (ممكنين) فاذا تبين أن البائع لا يماك الا جزء من المبيع امتنع على المحكمة لجابة المشترى والبائع لطلبها بالحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر المبيع لوروده في شق منه على بيع الملك الفير قلا يجاب المشترى لطلبة بصحة عقدة الا بالنسبة القدر الذي ثبت أنه نعول المناولة ما يمادله من الثمن المنفق عليه .
- (٣) أما كانت م ٥٥١ مدني لا تجييز الصلح في المسائل المنطقة بالحالة الشخصية فأن التنازل عن طلب الحجر ، يكون عديم الأثر قانونا ، ومن ثم فانا كانت محكمة الموضوع قد استخاصت بأدلة صائفة حدود سلطنها المرصوعية أن عقد البيع قد انعقد مقابل التنازل عن دعرى حجر وأن ثمنا لم يدفع قانها نكون قد تحققت من صورية السبب الوارد في الحد والحكم المطمون فيه اذا انتهى الى بطلان عقد البيع لا يكون قد خالفت القانون .

(طعن مدنى جاسة ١٩٦٢/١٢/٢٧)

- (٤) توثيق المحكمة لعقد الصلح شرطة : عدم مخالفته النظام العام (١٥٥ مدني) (طعن ٥٤/٤٣٦) .
- (°) انعقاد الصلح صحيحاً أثره انقضاء المنازعه وحسمها عدم جواز معاودة أثارتها (المادتان ٥٤/٥٥٢,٥٤٩مدني (مثال) (طعن١٩٥٨/٢٥٥موجه ١٩٨٧/٢٧٦) .
- (٦) عقد المسلح العصدق عليه ماهيته (١٠٢٨ مرافعات) القاهني وهو يصدق على المسلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل في خصومة عله ذلك أثره عدم أشتراط انعقاد الخصومة حتى يصح التصديق (طعن ١٩٨٧/٣٥ق جلسة١٩٨٧/٣١) ،

العقود المقرره الكاشفة :

٢.عقد القسمة الناهي

لحالة الشيوع بين الشركاء (١)

(المواد ۸۲۵ ـ ۸۵۵ معنی) (المواد ۱۵۷ ـ ۱۹۷ ، ۴۷۳ تعلیمات شهر ۹۳) بنسسسل ۲ گ ۲ (القساعدة العامسة في تصرفسات الشوكاء) :

أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لفيره من المقرق أكثر مما له وبناه عليه لا يجزز الشريك المشتاع التصرف في حصته (محدد مغرز) [لا (بموافقة بلقي الشركاه على الشيوع) فإن تصرف بدرن موافقتهم رام يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيبة إنتقل حق المتصرف إليه من رقت شهر التصرف إلى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق (القسمة) (م 4/47 مدنى) (م 4/47 على طلب صاحب الشأن بطريق (التأسير الهامشي) على هامش كل من :

- (أ) محرر التصوف المشهر.
 - (ب) محرر القسمة المشهر .

فإذا (زاد أو نقس) القدر محل التصرف عما إختص به المتصرف بموجب التسمة بدر التأثير (بالداول العيني) (ما :

- (١) بإتفاق كل من المتصرف والمتصرف إليه وباقي المتقاسمين أو
- (۲) بموجب حكم محكمة تهائى بذلك ريؤشر به هامشيا على هامش كل من المحررين سالقى الأشارة .

⁽١) الوميط د/ الستهوري ـ الجزء الثامن .

ويلاحظ أنه إذا تملك إندان أر أكثر عقار أو مبنى ولم يتم فرز حصة كل منها فإنه يعدن شركاء على الشيوع (بالنساوي) مالم يقم دليل على غير ذلك ومثاله :

- (١) سندات الملكية .
- (٢) محضر التحقق.
- (٣) شهادة تمريل البلدية أو مكافة الصرائب العقارية بإسم ونصيب كل شريك طبقاً للمادنين (٥٠٠، ٨٢٥ مدنى) (م ١٥٨ تطيمات شهر ٩٣) .

ويراعى فى ذلك حالة (التكاليف المشتركة) المجهل بها أسماء الشركاه ، وتعالج تلك الحالة بمطالبة صاحب الشأن (بسند الملكية) فإن تعذر يعمل (محضر تعقيق على الطبيعة) .

بتسسيد ٤٧ أ تصرفات الورثه في أعيان التركة :

م ۱۵۹ تعلیمات شهر ۹۳ :

(١) الأصل: بقاء التركة (شائعة) بين الرزئة مالم نقسم فاذا أراد أحدهم التصرف؛ فيجب أن تكون تصرفة (شائعاً) بنسبة تقسينة في كل عين من أعيان التركة).

أما انا نصرف أحدهم في نصيبة (محدد مفرز) في قطعة أو قطع معينه لم نقع عند إجراء (القسمة) في نصيبة التنقل حق المتصرف اليه من وقت شهر التصرف التي الجزء الذي آل المتصرف بطريقة القسمة ويتم الشهر بناء على طلب صاحب الفأن بطريق (التأشير الهامشي) على هامش (١) التصرف المشهر (٢) محرر القسمة المشهر .

- (۲) بناء عليه يجوز الوارث التصرف (محدد مفرز) في قطعة أو أكثر على
 الوجه الآتي :
- ١ في كامل نصيبة الشرعى في (التركة) في (الناحية) اذا لم يتم شهر
 حق الأرث فاذا كان قد تم شهره فيجوز له النصرف في الأعيان التي تناولها الشهر
 ويشترط لنطبيفها مايلي :
- أ ـ تقديم إعلام وراثة في حالة عدم شهر حق الأرث فاذا كان قد تم شهره يكفى بهذا الشهر

ب. شهادة تعويل من البلدية أو مكافئة من المنولاب العقارية من تاريخ وفاة المورث لتحديد الحصة الجائز التصرف فيها بعد استيماد تصرفاته السابق (أن وجنت) ويرجع في ذلك بالنسبة التصرفات التالية لمام ١٩٣٣ بالمحررات المشهرة المحفوظة بمكتب الشهر ، أما التصرفات السابقة على عام ١٩٧٤ فيعمل (بها محضر تحقيق على الطبيعة) ويمكن الاستخناء عنه (بتقديم شهادة تصرفات عقارية) (من تاريخ وفاة المورث حتى تاريخ التصرف (الحالى) .

(٣) أذا شت الشروط السابقة وتمت العراجعة بوضع بند تحفظ باخطار القبول ومشروع المحرر (أسمل العلكية بالعشاع والتعاقد العالى محدد مغرز والعتعاقدين يتحملون نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقى الورثة (م8/1/2 تطيمات شهر ٩٣).

 (٤) اذا كان القدر المحدد العفرز يزيد عن نصيب الوارث في الدركة (الناحية) رام يسبق لها شهر حق الارث قليزم انخال (كل أو بعض) من لم يتسرف في نصيبة من الررثة (باتماً القدر الزائد)، (م١٥٥/٥ تطيمات شهر ٩٣) .

(0) فإذا كان قد سبق شهر حق الأرث ، فلعتبر الأعيان التي ثم شهرها (وحده تبنى على أساسها تصرفات الورثه ، فاذا اراد الوارث النصرف في (أكثر من نصبية) في الأعيان التي تم شهرها فايزم أدخال (كل أو بعض) من لم ينصرف في نصبية من الورثة (باتما للقدر الزائد) (م1/19 تطيمات شهر 17) .

م ۱۹۰ تعلیمات شهر ۹۳ :

طلبات شهر حق الأرث الاجباري (الذي يتم بعد عام ١٩٤٦) المقدرنه بتصرف من الورثة أو أحدهم يكتفى بتقديم سند الملكية المورث رشهادة تمويل من البلدية أو مكلفة من المنرائب المعارية باعتبار أن القدر العشهر من التركة وحدة تبنى عليها تصرفات الورثة .

م ۱۹۱ تعلیمات شهر ۹۳ :

التصرفات الصادرة إلى جملة اشخاص بالمشاع بجب تعديد حصه كل فرد فيها وكذا التصرفات الصادرة من جمل أشخاص بالمشاع بجب تعديد حصة كل فرد فيها .

م ۱۹۲ تعلیمات شهر ۹۳ :

التصرفات المشتملة على (حصة شائعة) في مبنى أو منزل يذكر بالمحرر ما توازية تلك الحصة فيه (كسر اعتياديا) أو (قراريط من ٢٤ ط) فيذكر منها حصة قدارها ١٦ ط من ٢٤ ط شائعة في ارض ومبانى المقار رقم بشارع والبالغ مسلحة م٢٠.

عقد قسمة الاعيان الموروثة: (ج١٦٦ نطيمات شهر ٩٣) يلزم تقديم (أعلام وراثه لاثبات وفاة المورث وحصر الورثة مع أرفاقة مع المحرر عند شهره

بتسلك ٦,٤٨ أشواع القسمة :

أما مؤقته وتكرن في قسمة المنفعة ، أو نهائية وهي قسمة الناك لو الرقبة لو الملك التام والنهائية لما أن تكون كلية في كل المال الشائع، أو جزئية في بعضه بغرز ونجنيب لو بطريق القرعة . .

والقسمة الدهائية : إما أن تكون (عينية) وإما أن تكون قسمة (تصغية) .

أولاً: القسمة المينية: وهى إما رضائية ، أو قصائية في حالة تمذر الاتفاق على القسمة وهي اختصاص كل شريك (بجزء مغرز) بعادل نصيبة في العال الشائع بشرط قابلية المال الشائع القسمة عينا درن نقس كبير في قيمتة ـ فاذا توافر ذلك وكان قد وفع بشأنها دعرى قصائية كان المحكمة اجرائها ، وإذا تبين لها أن الامر يحتاج لخبرة ندبت (خبير) لقسمة (الحصمى) والقسمة المينية اما أن تكرن قسمة جمع (تكوين حصص) ، أو قسمة تفريق (تجنب الحصص) .

﴿ أَ } قسمة الجمع (تكوين الحصص) :

تقوم المحكمة أو من تندبة خبيراً بتكوين الحصص على اساس (اصغر نصيب) ولا يشترط فيها أن تكرن نافعة (لكل الشركاء) ويجوز تكرينها ولو كانت القسمة جزئية فان تعذرت بلجاً لطريق التجنيب ، وإذا نت باعطاء كل شريك نصيبه الذي أنَّ اليه (بطريق الاقتراع) وإذا كان من بين الشركاء (غائب أوناقس اهلبه) يازم تصديق المحكمة الأبتدائية عتى حكم القسمة بعد نهائيته ويلاحظ أن العبرة في تكوين الحصص (بقيمة الأشياء) وقت لجراء القسمة . ويلاحظ أن القسمة بطريق (الاقتراع) قد نجعل نصيب أحد الشركاء (حصصا متناثره) .

(ب) قسمة تفريق (تجنب الحصص) :

نقرم المحكمة بننب خبير لقسمة المال الشائع بطريقة (التجنيب) ويتم اللجوء الى هذا النوع من القسمة في <u>حالتين</u> :

 ١- تعذر قسمة المال الشائع عن طريق قسمة الجمع (تكوين المصس) او اتفاق الشركاء جميعاً عليها برغم امكانية القسمة بالطريق السابق (قسمة الجمع) .

 ٢ - تعذر اختصاص احد الشركاء بكامل نصيبة فيعوض بمعدل عما نقص من نصيبة (يعبلغ من الاقود) .

ثانياً : قسمة التصفية :

المحكمة الجزئية اصدار حكم ببيع المال الشائع وقسمة ثمنه على الشركاء كل بمقدار حصنه وذلك في حالة تعذر القسمة المينية وذلك (بطريق المزاد الطلم) فاذا رسا المزاد على أحد الشركاء عدت (قسمة تصفية) يطبق عليها أحكام القسمة اما اذا رست على شخص (اجنبي ليس من الشركاء) عدت (بيما) يطبق عليها أحكام البيم.

بيع الشريك على الشيوع حصته شائعة :

 ١ - تصرف الشريك في حصده (شائعة) (تأفذ) في مواجهة شركاته دون حاجة الى (موافقهم) طبقا (انص ١٩٨٢مننى) (طعن ٢٣/١٩٠ وجله ١٩٩١/٣/٢٤)
 بنساد ٩ ٤ ٤ من هل يجوز للشريك التصرف في حصته الشائعة سواء بالبيع أو يبع حق المفعة أو الهية أو الرهن :

ج / تجيز (م ١/ ٨٢٦) معنى نك فتصرفة بالبيع (صحيح وناقذ) فى حق باقى الشركاء ويترتب على تصرفة حاول المشترى محل الشريك فى ملكية الحصة الشاتمة بشرط تسجيلها بالشهر المقارئ لتكن ملكيته لتلك الحصة (حجة على الكافة) ولكن يجب اعلان باقى الشركاء بتصرفه :

(أ) ليحق لهم لُذذ العقار (بالشفعه) وفقا للمواعيد .

(ب) أو رفع دعوى استرداد جزئي طبقا م ٨٣٣ مدنى .

كما يجوز له ترتيب حق أنتفاع كما يجوز له هبتها لانه يصح فيها (القبض) كالبيع تماماً كما يجوز له رهن الحصة الشائمة . كما أن له أن يستولى على ثمارها واستغلالها بشرط عدم الحاق صرر بحقوق باقى الشركاء (طعن ٢٢٩/٨٤ق جاسة ١٩٧٩/٢/ (١٠) .

بنسسه م ٩٥٠ (س) ما حكم تصرف الشريك على الشيوع في جزء أكبر من نصيبة مشاعاً أوفى (كل المال الشائع).

والجواب: نفرق بين ؟ أشخاص

أ ــ بالسبة للشريك البائع : المتصرف (صحيح) وليس بامل ، الا أنه متوقف على نتيجة القسمة النهائية أو أجازة باقى الشركاء (طبقا م ١/٨٢٦ مدنى) ب ــ بالنسبة للمشترى : صحيح وينتقل حقه بحكم (الحلول العينى) من

⁽١) بل أن ومنم أحد الشركاء على الشيرع يده على جزء مغرز من العقل (شقة مثلا) يوازى حصنه ولا تقل عن اللغث لا يحول بلغى الشركاء حق انتزاعه أو طرده منها ماد لم فى حدود تصبيه كما يحق له العصرف فيها دون مواقعة باغى الشركاء ، أما أن ال تصبية عن (اللغث) عد معتأجر ولا تخرل له الحق فى وصنع يده على شقة النزاع (طعن ١٣٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٣٣ حكم محكمة استثناف القاهرة جلسة ١٩٨٧/٤/٣٣ حكم محكمة استثناف

المِزم المفرز المبيع إلى الجزء الذى يؤول الشريك بطريقة القسم (طمن ٢٥/٩١٠ ق جاسة ٢٠/٩/ ١٩٨٠) المشترى : جاسة ٢٠/٢/ ١٩٨٠) وتنتقل الملكية اليه فيصبح (شريك) الباقى الشركاه والمشترى : أ ـ طلب ليطال البيم فيما زاد على نصيبة (١٤٢٥ مدنى) .

ب. ابطال البيع جميعه للظط بعدم علمه بملكية المتصرف العين المفرزه (م١٢٠مدني) .

ج - باللسبة الباقى الشركاء (يحد بالنسبة الهم بيع اماك النجر القدر الزائد)
(1) يجوز له أو لهم رفع دعوى ثبوت ملكية وعدم نفاذ البيع فيما زاد على
حصة الشريك دون انتظار نتيجة القسمة (طبقا م ٢٤٦٦مدنى) (طعن ٢١٨٠/٠٥٤ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ ، طعن ٢٢١٤،٤٥ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١١ عط عن ٢٩٥/٥١ ق جلسة ٢٠/٢/٢/٩٠ ،

- (٢) أخذ الحصة المبيعه بالشفعة (طبقا نص م ٩٣٦/ب مدنى) .
- (۲) ویرجع علی الشریك الباتع والمشتری منه بدعوی استرداد جزئی طبقا م ۱/٤٤٤ مننی ، ۸۲۳ مننی) .
- د -- باللسة المالك المقيقى: تمسكة بعدم نفاذه فى حقه اذا كان قد سجل
 (حتى يقضى بالبطلان) فإذا كان (لم يسجل) قله حق طرد المشترى الفصب بلا
 سند .

ولكن إذا أقر الشركاء البيع للقدر الزائد يدخل مصادق من قبيل (البيع) وإذا دخل مصادق القدر المغرز (دون زيادة) كانت مصادقته من قبيل (القسمة) . (طعن ١٩٧٠/١/١٣ ق جلسة ١٩٧٥/١/١/١) . بنسك ١٩٠١ : هل يجوز للشريك على الشيوع تملك نصيب شريكه (بالتقادم الطويل ١٩٠٥ منة ؟

ج / يجوز بشروط هي :-

- (۱) اجتماع يد الحائز مع يد المالك (طعن ١٥٠١/٥٥ق جلسة ٤/١٩٩٣/٤) .
- (٢) ألايكتفها غموض أو خفاء أو مظنة النسامح (م ٢/٩٤٩ مدنى) أو رخصة مبلحه (م ١/٩٤٩ مدنى) .

- (۲) مولجهده له بانگار ملکیده والاستنثار بها درن رجود نزاع (دعوی ، انذار) (م۲/۹۷۲ مـننی)(طعن ۲۲/۲۲۱ ق جاسـة ۲/۲۷/۷ ، طعن ۱۱۲/۱۶۲ ق جاسة۲/۲۸۷۸().
- (٤) استمرار الميازة مون انقطاع (مدة ١٥ سنة) (طعن ٣٤/٣٧٢ ق جاسة ١٩٦٨/٢/٢١ ، طعن ٣٦/١٢/٦ ق جاسة ١٩٧٠/١٩٧٠ ، طعن ٩٩٥ / ٤٠ق جاسة ١٩٧٥/٥/١٢) .
- (ومنع الشريك الحائز يده على حصة مفرزه يعتلكها مدة ١٥ سنة يترتب عليه انتهاء الشيوع بدون قسمة (طعن مدنى جلسة ١٩٦٤/٤/٤) .

بنسسة **107 م ماحكم بناء الشريك على الشيوع على جزء من العقار الشائع ؟**ج لكل شريك على الشيرع (حق ملكية حقيقية في حسبته الشائعة) فاذا
تمكن أحدهم من البناء على جزء من العقار الشائع ، فانه لا يعد بانيا في ملك الفير ،
وكلي الشريك الآخر طلب من لقام البناء بقسمة العقار المعلوك لهما على الشيوع ، ثم
يرتب حقه على ما يظهر من تليجة القسمة ، الأأن مناط قلك أن يكون القدر الذي
بنى عليه (معادلا لنصيبة فيه) فإذا جارزه عد بانيا في ملك غيره) بالنسبة للقدر
الزلاد (طعن ٢٤٤١/١٤٤ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٢)

وقد نعبت محكمة للتفض للى : أن اقامة أحد الشركاء المشتاعين بناه على الأرض الشائعة بالطم أو دون اعتراض من الباقين مؤداه اعتباره (وكيلا عنهم) ، وعد سكوتهم (اقرار لعمله) ويكون البناء وما تفله ملك شائع بينهم جميعاً منذ انشائه حتى واو لم يفوا بما عليهم جميعاً من (نفقات) فنلك (حق شخصى) البانى ، يسترده مع الفائدة ، من وقت الاتفاق وفقا اما يخضع له من أحكام ، الوكاله ، (طعن 1497/2/00 جلسة ١٩٩٣/٤/١٢٥) .

بنسمسله ۱۹۳ م : ما الحكم لو قام أحد الشركاء على الشيوع بتأجير المال الشائع وكان لا يملك اكثر من الله الشائع ع

ج) أمام فرضين بـ

١ - حالة اعتراض باقي الشركاء على الأجارة :

فيكون التأجير غير نافذ في مواجهتهم يحق لهم لخراج المستأجر وطرده من العين ، باعتبار أن جزء من الإيجار يقع على ملك الغير ، فيكون المستأجر بذلك ، (غاصب بلا مند من القانون) على أن يكون اعتراض بناقي الشركاء خلال (شهرين) من اعلان باقى الشركاء (م ٨٢٩ مننى) وامن يملك الاغلبيه حق طلب انهاء الأيجار بوصفة من اعمال الادارة (طعن ٩٣٩/٥٠ ق) .

٢ ـ حالة عدم اعتراض باقى الشركاء :-

قيكون الشريك المؤجر بمثابة (وكيل عنهم) طبقا (م ١٩٨٨/ مدني فينغذ الايجار في حقهم (م ٨٢٨ مدني) لهدة ٣ صدوات باعتباره (وكيلا) ويكون عمله من أعمال الادارة (طبقا م ٢٠١١مدني) ولمن يملك الأغلبية حق طلب لنهاء الايجار برسفة من أعمال الادارة (طعن ١٩٣٩/٥٤ق) .

بنسبة 104°: دعوى استرداد حصة على الشيوع من شريك مشتاع ضد الشريك البائم لها لأجنبي (م AYP منتي) *

شروطها :-

(١) أن يكون المسترد شريك ، وهر هنا (حق شخصي) قاصر على الشريك فلا يجوز لدائني الشريك استصال حقه في الاسترباد .

- (٢) أن يكرن مومنوع التعامل (بيع)،
- (٣) أن يكون التعامل في (حصة شائعة) وليس معرزه.
- (٤) أن يكرن التعامل في مجموع من المال (منقول أو عقار) .
- (٥) أن يكون ذلك ، قبل ، (وقوع القسمة بين الشركاء جميماً) .
 - (٦) أن يكون البيع ، لأجنبي ، عن الشركاء ،
- ١٠ ١٠ ٢٠ البيع بطريق ، غصارسه ، (تلبيع العادى) وايس جبرا بطريق العزاد الملتى) (!)
- (^) أن يتم طلب الاسترداد خلال (٣٠يوم) من علم الشريك المسترد بالبيم أو من يوم تاريخ أعلانه به ، فان تعدوا لا يسرى الميماد امن لم يعان ويجب اعلان كل شريك على حدة ، ويكون الاسترداد في حالة تعددهم بنسبة حصة كل شريك (٨٣٣/ ٢٠٤٠) .

⁽١) لنظر المقوق العينية الاصلية (حق الملكية) د. جميل الشرقاوي من ١٣٣ .

بنسسد ١٥٥٠ أجسراناته :

أعلان الرغية ، رسميا على يد محصد) ولكل من البائم والمشترى راستعداده لدفع الثمن والمصروفات خلال ٣٠ يوم من العلم بالبيع أو الاعلان به ولكن بخلاف الشفعة (لا يودع اللمن خرينة المحكمة) ومع ذلك فقد ذهبت محكمة النفض الى اعتبارا ميعاد الله ٣٠ يوم المحدد للاعلان بالاسترداد ، ميماد ليصا ارفع دعوى الاسترداد (نقض مدنى جاسة ١٩٥٦/٢/١٦) .

بنسد ٢٥٦ آئسارمسا :

حلول السنترد محل المشترى في حقوقة والنزاماته قبل الباتع . اذا عوض عما أثنق . والا فصلت المحكمة في الموضوع

الشفة	دعوى الاسترداد
١ ـ مصدرها الثريعة الأسلامية	١. مصدرها القانون الغرنسي
٢ ـ بيع حصة شائعة أو مغرزة في الملك التام أو	٢ ـ بيع حصة شائعة فقط في الملك النام أز
المنغمة .	الرقبة ولا تجرز في حق الانتفاع .
٣ ـ في عقار فقط .	٣ ـ في مجموع من المثل منقول كعيارة أو عقار
	(كاتركة أو منجر).
٤ ـ المستود شريك أو جار	٤ ـ المسترد شريك في الميراث فقط ،
 هـ يشترط ايداع الثمن خزينة المحكمة 	٥ ـ لا يشترط أيداع الثمن خزينة المحكمة .
٦ . الحكم المسادر فينها حكم مشئ ليس له	١ ـ الحكم الصادر فيها ذا أثر رجمي لأنه حكم
أثررجعى ٠	مقرر .
٧ ـ حكمتها دفع صرر شريك جديد أو جار	٧ ـ حكمتها حفظ اسرار التركات وكف الاجانب
طارئ ۔	عن الافاذ اليها .
٨ - لا يقيد الشفيع من الأجل أو التقسيط وإنما	٨ . يفيد المسترد من الأجل والتضيط في دفع
يازم تعجيل الثمن .	الامن

⁽١) لَنظر(العلمن ١٥/٧٩ ق جلسة ١١/١١/١٩٤٦).

ويلاحظ أن حكم الاسترداد (حكم مُقرر)(بأثر رجمي)فيتمبر البيع أنه تم ماذ البداية للمسترد ريترتب عليه :

١ _ سقوط أي تصرف اجراه المشتري كرهن أو حق انتفاع ،

٢ ـ فسخ البيع الذي كان قائم بين البائع والمشترى فيعد كأن أم يكن .

٣ – الحارل الشخصى والعينى للمسترد محل المشترى فى حقوق والتزاماته قبل البائع فيعد المسترد مالكا منذ البدئية بعكس الحال فى الشغمة ، فحكم الشفعة حكم منشئ فلا يعد الشفيع مالكا الا بصدور حكم نهائى وتسجيلة (من وقت التسجيل).

ويلاحقا : أن الاسترداد معلق على (شرط واقف)هو (دفع العسترد اللهمن وملحقاته) نأن امتنع عن الدفع فى الهيماد الذي تحدده المحكمة ، جاز لأى من البائع أو الهشترى رفع دعوى على الهسترد باعتبار الاسترداد (كأن لم يكن) لنخلف الشرط الواقف وهو (دفع الممن ومحلقاته) .

مه من شريك أخر لأجنبي	شريك حصة شاتعة مبي	۲۵ : دعوی استرداد ۱	بنسده
		۸۳۳ مدتی	
	11 / /	في يوم الموافق	أته ا
رمحلة	ومقيم	على طلب السيد /	بتاء
	المحلى و	نب الأستاذ /	المختار مكا
لت حيث أقامة كل من :	رمحكمةقدأتتا	محمت	ម៉េ
(بائےم)	ومقيم	السيد /	-1
(مشتری)	ومقيم ماند عقب	السيد/	٧_١
	علنتهسم بالآقسسى	وا	
ة قدرهامشاعا في	ع المعان اليه الأول حص	ك الطالب بالاشتراك م	يمظا
	ية قسم		
			وحدوده كاأ
مكر	. يطول .	غربى : رفـى :	البعـرى ا
متر	بطول	رفىي:	البحرى الشر
متر	يطول	رقى :س	القبلى الش
مثر	يطول	رىسى :	القبلى الغ
		: 🖦	الوص
واقع طالطالب	() 15/	ه بموجب المسجل	وذلك
/ / ١٩ علم (أو	رل وحيث أنه بتاريخ	ط المعلن الله الأر	وحصة
	ع قد باع حص ته للمعان ا		
)		
ـة في مقابل دفع المبلغ	باد هذه المصنة الشائع	الطالب يحق له إستر	وحيث أن ا
ــة وقد عـــلم الطالب أنه	تُه دفيع ثَمَنَا لَهَذَهُ الْحَصَ		
		الف جنيه .	مبلغ

atti.

ولأجل العلم

ملحوظة : حِب رفع هذه الدعوى خلال ٣٠ يوم من تاريخ العلم بالبيع أو من تاريخ الأعلان به .

ينسع الشسريك على الشيسوع حصتمه مفرزه

بنسبك ٦٥٩ : حكمة أنه ييع صحيح معلق :

- (۱) من حق الشريك على الشيوع أن يبيع (جزء مغرز) من العال الشائع قبل اجراء القسمة (طعن ۲۷/۲۸ ق جلسة ۱۹۷۲/٤/۲۱) .
- (٢) بيع المالك على الشيرع حصته (مفرزه الفير) ، (بيع صحيح) (معلق) على :
 - (أ) نتيجة القسمة .
 - (ب) أر أجازة باقى الشركاء على الشيوع .

أعتباره في حكم التصرف في قدر شائع بالنسبة لهم ـ مؤدى ذلك ثبوت حقهم في أخذ الحصة المبيعة (بالشفعة) المادتان ١٣٦، ٩٣٦ مدنى (طعن ٥٧/١٧٥ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٠) (طعن ٥٧/٢٥٣) قجلسة ١٩٨٥/١/٢٠) .

- (٣) بيع الشريك المشتاع لقدر مغرز من نصيبة (صحيح) نافذ في حق الشريك الباتع بالنسبة لمن أشترى منه ، قبل القسمة ، وغير نافذ في حق باقى الشركاء ويظل معلق على اجازة باقى الشركاء أو نتيجة القسمة وما تسفر عنه ، فان تصرف المشترى آخر بعد تسجيل المشترى الأول عقد شرائة كان (باتما أمالك الغير) ولا يمرى تصرفة في حق المالك العقيق وهو المشترى الأول منه .
 - (طعن ۱۹۷۰/۲/۱۷ ق جلسة ۱۹۷۰/۲/۱۷) .
- (٤) لايجرز الحكم للمشترى بسحة ونفاذ البيع عن (قدر مفرز) اذا كان المبيع (شائما) أو التسليم مائم يثبت (حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائم له بمقتضى هذه القسمة) ، ذلك أن البائم له ، ثم يكن يملك وضع يده مفرزا على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء بلقى الشركاء (جميماً) ولا يمكن أن يكون للمشترى حقوقه (أكثر) مما كان (اسلفه) ولأن القضاء (بالتسليم) فى هذه الحالة يترتب عليه افراز جزء من المال الشائم بغير المطريق الذى رسمة القانون (طعن ٤٩٤٥ ق جلسة ٢٩/١/١٧) (طعن ٢٩/٣٦م ق جلسة ٢/١/١٧) .

تخلص مما سبق أن بيع الشريك لقدر مغرز (قبل القسمة) (صحيح) ولكله معلق على :

- (أ) نتيجة القسمة .
- (ب) أو أجازة بلقى الشركاء على الشيوع ويلاحظ الآتى بـ

نسيسل ٦٦٠ : ملاحظات

(أ) بالنسبة للمفعرى :

(۱) عدم اعتبارة (شريك على الشيرع قبل القسمة ، حتى ولو سجل عقده (طعن ١٩٨٤/١٥) ولكن يجوز أعتبارة (شريك على الشيوع) (بعد القسمة) و (وقوع القدر المبيع في نصيب البائع له (طعن ١٩٨٤/١٧٥ جلسة ١٩٨٤/١/٣٩).

 (۷) لا يجرز المشترى طلب (ثيرت ملكيته) المبيع ولو سجل عقده (لأنها هذا سابقة لأوانها ولكن يجوز له ذلك إذا نمت القسمة وقع نصيب المبيع في نصيب البائم له

(طعن ۱۹۸٤/۳/۲۰ ق جاسة ۱۹۸٤/۳/۲۸)

(طعن ۱۹۸٤/۱۱/ ق جلسة ۱۹۸٤/۱۱/ م

(ب) بالنسبة الشركاء المشاعين : يحق الشركاء أخذ الحصة المبيعة (بالشغة طبقام ٢٩٦، ٣٩٦ /ب مدنى فالشغة تجرز فى (المغرز والمشاع) بعكس الحق فى رفع دعوى الاسترداد التى تكرن قاصره على حالة المشاع فقط طبقام ٣٣٨ مدنى فلا يجوز اللجوء اليها فى حالة المفرز (طعن ١٩٨٨/٥٣٥ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٣) .

مع ملاحظة أنه إذا سجل المشترى (عقد مشتراه) ومصت المدة المحدده الشركاء للأخذ بالشفعة (الموات العيماد) ولم نتم القسمة بعد ، يعد المشترى (مالك) إذا وضع يده على القدر المفرز (المدة الطويلة المكمب للملكية ١٥ منه) .

كما يجب مراعاة : أنه لايجوز المشترى أخذ (حكم صحة تعاقد) عن الجزء المفرز قبل حصول القسمة للمقار المشاع ووقوع القدر المفرز في نصيب البائم له (طعن ٤٩٤ / ٢٩ ق جاس / ١٩٩٥/١٢/٢) ولكن اذا سجل المشترى نصيبة المغزز في

مواجهة الباتع (قبل القسمة) مانع من تصرف الباتع له فيه الى (الغير) والا كان الباتع له (بلام أساك النبر) فلا يسرى البيع في مواجهة السالك الدهيقي (المشترى الباتع له (بلام أساك النبر) الارسرى البيع في مواجهة السالك الدهيقية (طبعن الأول ملده : ذلك الذي التقسل له أمان المسترى الأول التمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقة اذا كان المشترى الأول المسترى الأول من الشريك على المشاع (الوارث) حق طلب طرد المسترى من المقار) (طبعن ١٣٥١/٥٥ ق جلسة ١٩٧٤/١/١٤) كما يحق له ايضا المسترى من المقار) (طبعن ١٣٥١/٥٥ ق جلسة ١٩٧٤/١/١٤) كما يحق له ايضا طلب البطال البيع باعتبارة بيع في ملك الغير طبقاً م ٤٤٦ مدنى كما يحق له طلب فمخ المقد على اساس لخلال الباتع له (الشريك على الشيرع) بالتزامة بنقل الملكية فمخ المقد على المسان المسائلة الماكية (طبعن ١٩٧٤/١١) .

ج / يجوز للشريك على الشيوع المالك. وضع يده على جزء مغرز من المقار (يوازى حسنة) دون أن يكون من حق أحد شركانة إنتزاعه منه وكل مالهذا الأخير فقط إما طلب القسمة أو مقابل الإنتفاع (طعن ١٣٥١/٣٥ ق جلسة ٨٧/٤/٣٢ (طعن ٨٨٧/٥٥ جلسة ١٩٩١/١/١٣) .

فإذا حاز ذلك القدر المفرز مدة ١٥ سنة إفتراض أن حيازته له نستند الى (ضمة مهاياة) وينقاب حقه إلى (نجنيب نهائى انسية) ويلزم انسجيله الحصول على (حكم نهائى يحقة) في مراجهة باقى الشركاء (١)

ولكن عملا هناك بعض الصعوبات ، ذلك أنه قد يمترض باقى الشركاء مويقوموا برفع (دعوى إخلاء) (المعارة بلا سند) مع علمهم يوجود (سند ملكية الشريك العائز المقار) وأنه (لم يكن مقيم مع المستأجر السابق) [1] مده (سنة) قد

 ⁽١) أنظر الشهار المقارئ علما وعملا د/ مممود شوقى الأمين العام الأول اسمحلة الشهر المقارئ من ٣٧٤
 إعداد فقص جاير المقبل الممامى .

⁽٢) هذه حالة واقعية بإحدى المقارات السللة على ش طريق الحرية ناهية وقسم سيدى جابر محافظة الإسكندرية بالقرب من محملة سكة حديد سيدى جابر وفائلند السطواين بلجنه الاشريمات بمجلس الشعب سرعة أصدار نشريع بتمديل نمس م ٤٤ مراقعات بما ينفق وحكم محكمة التفقيسالف الإشارة وحكم محكمة إستناف القامرة (إيجارات) السادر يونيو ١٩٩٦ فذلك هو العدل والعدائق.

الترك إعمالا م ١/٢٩ ق ٤٤/٧٧ الغاس بإيجار الأماكن وسندوهم في ذلك م ٤٤ مراقعات (لا يجوز أن يجمع المدعى في دعوى الميازة بينها ربين المطالبة بالمق والاسقط إدعاؤه بالميازة ولا يجوز أن يدفع المدعى عايه دعرى الميازة بالإستناد الى الحق ، ولا تقبل دعواء بالحق قبل الفسل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الصادر فيها) معنى ذلك أن الشريك الحائز سيطرد من شقته التي حازها وهو مالك بموجب عقد مسجل لحصة مقدارها ربم العقار في نفس الرقت وهذا منافي للمنطق والعدالة خاصة بعد تواتر أحكام محكمة النفض كما سبقت الإشارة بعدم أحقية باقى الشركاء في أنتزاعها منهم مادامت توازي حصته خاصة وأنه مالك مثلهم على الشيوع. أن في ذلك إحجاف به وفي حكم حديث امحكمة إستئناف القاهرة (إبجارات) أنه يكفي لكي يمير الحائز مالك لما يحوزه بجب أن بكون مالكا على الأقل (ثالث المقار على الشيوع) والا عد (مستأجر) لا يجوز له التماك بوضع اليد والحيازة بحجة أنه يقيم ويمثلك في حدود حصته الشائعة غير اتنا ترى أنه لا يجوز الأخذ بهذا الحكم على إطلاقة في كل حالة فهذه الحالة صحيحة إذا كان الخّار مكون من ثلاث أنوار بكل دور شقة هنا يحوز شقه تعادل نصبية في الأرض ولكن الوضع يختلف مثلا إذا كان المقارع أدوار فهل يؤخذ بالثاث على علاته بالطبع لا وهنا يكفي أن يكون الشريك مالكا لربع العقار وبصغة عامة يجب أن يكون ما يحوزه في الأرض على الشيوع معادلا ومساويا لما يحوزه من شفق أو وحدات في العقار على الشيوع والذي بكشف له عن ذلك حالتين:

(أ) إذا كان ميراث فيموجب إعلام وراثة لمعرفة نصيبة وعدد شقق السقار وإذا كان شريك على الشيوع فيموجب عقد شراء سند الملكية أو إقرار باقى الشركاء على الشيوع أنه يضع يده في حدود نصيبة أو البحث الهندسي بمأمررية الشهر السقاري . ومن جانبنا نناشد المسبوارن بلجنة التشريعات بمجلس الشعب المصمري مرعة تعديل مادة ٤٤ مرافعات بما يتفق وحكم محكمة التقسن في الطعنان سالفة الإشارة بنفس البند موضوع الحديث وحكم محكمة إستئناف القاهره و ليجارات ، سالف الإشارة والتخلص من هذا المأزق أنه ليس الشريك الحائز سوى رفع دعوى فرز رتجنيب ، أي دعوى في معالم المحكمة الجزئية المختصة ويستخرج (صورة رسمية من عريضة هذه قسمة ، أمام المحكمة الجزئية المختصة ويستخرج (صورة رسمية من عريضة هذه الدعوى) ويقدمها في الجاسة القادمة في الدعوى المرفوعة ضدة بالأخلاء طالبا

طالبا وقف السير في دعوى الإخلاء نظرا لرجرد دعوى قسمة مرفوعة ومنظورة ومتداولة أمام القضاء لدين الفصل فيها (للإرتباط) وسوف نجيبة عدالة المحكمة الى طلبة - كما أن الشريك الدائز إلى جانب ذلك حق رفع (دعوى حراسة مستعجلة) لإدارة المقار وتحصيل الربع وتوزيع الصافى بعد خصم المصروفات على الشركاء كل بحسب حصته ونصيبة في المقار موضوع التداعى .

بنسسل ٦٦٢ : تصرف أغلبية الشركاء على الشيوع الذين يملكون لل الشائع على الأقل في جزء مفسرز من المال الشائع (م٢٣٨مدني) (م على الأقل في جزء مفسرز من المال الشائع (م٢٣٨مدني) (م

لا يمد قرار الأغلبية بالنصرف في المال الشائم (ناقذ) إلا (باعلان الاقلية) (بناء على اسباب قوية) ولا يشترط لذلك طريقة معينه ، فيجوز الاعلان على يدمحصر أو بخطاب مسجل أو غير مسجل ، أو اخطار شفرى - ويقع عبه الاثبات في هذه المللة على عاتق الأغلبية - ويجوز لأي شريك من الأقلية خلال شهرين) من اعلانة - بقرار الأغلبية - الاعتراض عليه أمام المحكمة المختصة . فانا لم تجد اللحكمة لسباب قوية للتصرف - ولم تقتع - كأن لها حق الفاء قرار الأغلبية ، بمعلى أنها اذا رأت التصرف ولجب وليس فيه غين فاحش وفية مصلحة للجميع لمرت به، ونفذته الأغلبية - وأن لم يكن واجب (الفته) ، فلا يكن التصرف (واجب) الا (بلجماع الشركاء) ويشترط للتسجيل (طبقاء ع 100 تطيمات شهر 47)

- (١) تقديم صورة رسمية من الاعلان الموجه اباقي الشركاء.
- (Y) شهادة من المحكمة الكلية (الابتدائية) تفيد عدم الطعن على التصرف خلال المهلة قانونا (وهى شهران) .

ويلاحظ أنه بالنسبة للإدارة إن رأى الأغلبية ملزم لجميع الشركاء ويحسب الأنصية وطبقاً م ٨٢٩ مدنى يجوز الشركاء المالكين لـ الله المال الشائع لتحسين الإنتفاع بالمقار اجراء التغييرات الأساسية فيه وتعيل غرصه واعلان بقية الشركاء بقرارهم وعلى المعترض من المعلن اليهم اللجوء المحكمة خلال شهرين من اعلانه، وإذا بقى احد من الشركاء في جزء مقرر من العقار الشائع قبل قسمته بدون موافقة الأغلبية جاز اجباره على ازالة ما أقلمه من بناء .

(طعن ۱۷۸٤/٤٥ ق جلسة ۲۱/۱/۲۱)

صيفة : الانفار بالتصرف من ملاك اكثر من بيا المال الشالع
أنه في يوم الموافق / / ١٩
بناء على طاب السادة :
(1)
(*)
ومقيمون
أتا . محضر محكمة قد أنتلقت حيث أقامة :
(١) السيد/ ومقيم .
وأعلنت بالآتي
يمتك الطاليون والمعلن اليهم (على الشيوع) العقار تنظيم شارع
تاحية قسم محافظة ومسطحة م٢(فقط)
وحدوده كالآتي :
البصرى القربي : ٠٠٠٠ يطول متر
البحرى الشرقي : بطول متر
القيلي الشرقي: بطول متر
القبلى الغريبي: يطول متر
وذلك بموجب العقد المسجل لسنة 11 اسكندرية .
الومش :
رحيث أن الطالبين بصفتهم مالكين لأكثر من المال الشائع المذكور قرروا
التصرف فيه للاسباب ، ، عمَّلا بنص م ٨٣٧ مدنى يعان
الطالبون قرارهم هذا المطن المعلن اليه بأعتباره شريك الشيوع معهم وينبهونه الى أنه
في حالة عدم الرد عليهم أو الأعتراض على قرار الأغلبيه أمام المحكمة الجزئية
كى كانك عدم الرو عليهم الواد معدراتان على قرار الأعليب اللم السالة الله المادة
المختصة خلال (شهرين) من وقت اعلانة سيمير هذا القرار (حجة) عليه ونافذا في حقة .
بنساء عليه
أنا الله من التنابلاك في أنجمَلت منته أمّاه ماله من أمانه من أمانه من التنابلات المنابلات التنابلات

هذا الانذار للعلم بما جاء يه ولتفاذ مفعوله قانونا. مم حفظ كلقة حقوق الطالب الأخرى. ولأجل العلم

ملاحظات ي

(۲) اذا ثم يتوصل الشركاء لانفاق بشأن قسمة العقار وتعذر عليهم ذلك يحق لهم رفع دعوى قسمة أو دعوى فرز وتجنيب أمام المحكمة (الجزئية المختصة (طبقا م ۱۸۳۱ مدنى وم ۱۹۳ مدنى وم ۱۹۳) يرفق معها اعلام وراثة المورث ملاحمة مسجلا حيث تقوم المحكمة بندب (خبير) القيام بعمليه الغرز والتجنيب أو تقسيم المال الشائع لحصم . فاذا تعذر اجراه القسمة - قدر ثمن المقار يبنى على الساسه (البيم بالفزاد العلنى) فاذا رسا على أحد الشركاء - عد ذلك (قسمة تصغية)

بنسسل ٦٦٣ قسمة مال القاصر: ﴿ أَمَا الفَاقِيةَ أَوْ قَيْمَائِيةً ﴾:

وإذا رسا على أجنبي عن الشركاء عد (بيعا) .

(أ) الثقافية تنص م 2 في الولاية على المال رقم ١٩٥٢/١١٩ (على الوصى الحصول على (انن المحكمة الجزئية بالقسمة -- وتعين الاسس والاجراءات فاذا كانت (عادلة) قضت ببقائها .

(ب) قضائية تنص م 1/٤٠ق الولاية على المال رقم ١٩٥٢/١١٩ على (تصدق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية والتي قضت فيها بقسمة الأموال لحصص ويقوم حكمها بوضعها محكمة أستنافية (مقام التصديق) وجزاء عدم اتبع هذه الاجراءات . (البطلان النسبي) لمصلحة (القاصر) ،

وتنص م ٤١ ق الولاية على المال ١٩٥٢/١١٩ على أنه اذا رفعت دعوى من القاصر ومن في حكمة من محجور عليه أو غائب من وارث آخر) فللمحكمة بناء على طف (الوصى أو النيابة العامة) وقف القسمة مدة لا نزيد عن (٥سنوات) اذا ثبت أن فى التعجيل بالدعوى (ضرر جسيم) (بالقاصر) ويزول الوقف ببلوغ القاصر من الرشد (أو برفع الحجر أو حضور الغائب)

ويلاحظ على النص السابق أنه قاصر على حالة الشيرع الناشئة عن (الميراث) و(لا تسجل القسمة التي نكون نتيجة (التصغية)

بنــسد \$ \$ 7 قـمة الهايأة (١)

هى قسمة (انتفاع) ولوست ملكية ولا تنهى حالة للشيوع وذلك لعدم امكان القسمة وتكون لمدة لاتزيد عن (°سنوات) قابلة للقـجديد وإذا لم ينص على مدة كانت (سنة) قابلة اللاجديد- وهى نوعان :

ا ـ مكاتية (م٢٩ منني) فيختص كل شريك (بمنفعة جزء مفرز) يوازي حصته في المال الشائع وهي ايست ناهية الشيوع واكن يجوز أن تنقلب (نهائية) اذا نامت (١٥ سنة) (بقرة القانون) بدون تصرف أو حكم ويترب على كونها (قانونية) عدم جواز نقض القسمة بسبب الفين (وهي من العقود المقورة الكشفة أوليست ناقلة وإلا تسميل الأن التسجيل طبقام ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري قاصر على (لتصوفات والأحكام) لا أن محكمة النقض المصرية في حكم لها بجلسة ٢٩/٢١٢٦ اقضت (بصروره تسجيل القسمة العقارية الذي تحوات الى قسمة مهابأة حتى يمكن الاحتجاج بها على الفير لأن نص م ١٠ ق ١٩٤١/١٩٤٤ (نص عام) يتسحب على (القسمة القانونية) وهي ليس لها أثر رجعي ـ وتعدير القسمة العائية (قائمة) من اليوم التالي لاتقضاء مدة الـ ١٥ سنة ولكي يحتج بها على الفير يجب نسجيلها طبقا نص م ١٠ ق ١٩٤١/١٤٤ (نص

ويلاحظ: أنه في حالة التصرف في شقة مند ملكيتها (عقد قسمة شقق مهابأة مكانية) ولم يعر على تسجيل سند الملكية هذا مدة الـ ١٥ سنة فانه يازم السجيلها بالشهر العقاري تضمين مشروع المحرر بند مقتضاه (يقر المتعاقدون أن الملكية آلت النجم بمرجب عقد قسمة مهايأة ريطم المتعاقدين بذلك ويتحملون تبعة قسمة المهايأة حتى مديرورتها نهائية) (انظر العقد اللسجل كنات

٧- رُسانية (م ٧٤٨مـدنى) وتكون بتناوب الانتـفـاع (بجـمـيم) المال المشتـرك مدة تناسب حـصـة الشريك. وأغلب ما تكون هذه القسمة فى المنقولات (كالميارات رغيرها) ويلاحظ أن هذه القسمة لا يمكن أن تقلب نهائية مهما طالت المدة.

وتخضع قسمة المهايأة (بنوعيها) لاحكام عقد الايجار بإعتبارها (قسمة انتفاع) فيعد كل شريك مؤجر الشريك الأخر ومستأجر منه في نفس الوقت (طبقا نص م ٨٤٨ منني) .

⁽١) وسندها في الشريمة الاسلامية قولة تمالي (ونبتهم أن الماء قسمة بينهم (القمر ٢٨) .

بئسسىلد ١٩٥٥ منى تعد القسمة تصرف قانونى (ناقل) للملكية لكونها سبب صحيح يخول ذلك ؟

١- اذا كانت بمعلى : بأن قدم أحد المتقاسمين عقار خاص به اتعديل القسمة ولم يكن مالكا لهذا العقار ، وعليه ظر وقع في نصيب أحد المتقاسمين وهر (حسن الذي) يستطيع شكاة (بالتقادم الخمسي القصير) والمعدل هو تملكة الحصة الناقصة الشريك بميلة من المال التعادل مع الحصة الكبرى .

٢ - قسمة الموروث تعد (صبب صحيح) لانها تنقل ملكية أعيان معينه وليس المسلم في التركة (كالوصية تعلماً) .

٣ ـ اذا تم البيع لأجنبي عن الشركاء فتحد (بيما) ناقلا الملكية .

٤ ـ رسوم المزاد على لجنبى عن الشركاء فانه (يطهر العين) من الرهون التى
 رتبها الشركاء .

بنسمه ۲۹۹ س هل يجوز ترتيب حق حكر أو حق ارتفاق على حصة خلفة

ج لا يَجُولُ وأَمَّا يَجُولُ أَنْ يَرِبُّبُ عَلِيهَا حَقَّ (لَنْتَفَاحُ) ، ذلك أَنْ الارتفاق يقتمنى القيام بأعمال مادية على عقار (مفرز) ويجمل العقار (الشائع) يتحمل به (كله) مما يترتب عليه السلس بحقوق الشركاء الآخرين .

والحكر يقتمني البناء أو الغراس على عين (مفرزه) موقوفة، والأرَّض الموقوفة لا نكون شائمة بل هي (مملوكة الوقف) .

بنــــاه ١٦٧ هل عدم توقيع أحد الشركاء على الثيوع على (عقد القسمة) لانهاء حالة النيوع ، يجعل ذلك العقد (باطل) ؟

ج / لا فهر (مازم) لكل من وقعة ، ويظل العقد قائم ، الشريك الذي لم يوقعة (أن يقرة منى شاء) (طعن ٢٢/٧٨ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩ وأقدار الشريك بالقسمة لا ينقضى (بموته) ويكرن (لورثته من بعدة) لأن عقد القسمة ليس من العقود التي لشخص عاقديها اعتبار في ابراسها لأنها لو لم تتم بالرضا جاز لجراؤها قضاء (طعن ٢٢/٧٨ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩) .

بنسسد ٦٦٨ ص: ما الحل لو امتنع بعد المتقاسمين في عقد القسمة الابتدائي عن التوقيع على عقد القسمة النهائي امام موثق الشهر المقارى:

ج / أما أن ترفع دعوى صحة تعاقد عقد قسمة ابتدائى يختصم فيه جميع المتقاسمين ليصدر الحكم في مواجهتهم ويكون مازماً لهم جميماً مرفق معها حافظة مشتملة على:

- (١) عقد قسمة ابتدائي .
- (٢) أعلام وراثة للمورث .
- (٣) سند ملكية المورث مسجلا أو يعمل اقرار مسدق عليه من الصادر السالحة التصرف باستيماد حصة من لم يوقع أو الممتنع عن التوقيع. ونؤشر مأمورية الشهر المختصة بذلك في مراجعها .

بنـــــــد ٦٦٩ من منا اخل لو عمل عقد قسمة لعدة عقارات وتعدد الشركاء ، وأراد بعضهم أشهار نصيبة المفرز دون غيره من الشركاء اقتصادا في رموم التسجيل ؟

ج 1 يتبع الاجراءات الآلية :

(١) يقدم لمأمورية الشهر المختصة (طلب شهر) يتضمن الآتي :

الموضوع: أشهار حق ارث في المقارات الواقع بها نصيية فقط (ويرجع بقيمة الاشهار على بلقى الشركاء معه كل بحسب نصيبه فيه ، وذلك بعد بيان المتقاسمين بالمقد (ويدخلون كمصادقين من قبيل القسمة على المقد) ثم يعرض المقار (أو المقارات) (من حيث رقمة والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطع بالأمنار المريمة والحدود والأطوال والوصف ثم بيان بند الملكية وكيف آلت وذكر رقم وسنة سند الملكية وتقديم لوحتان مساحيتان للمقار (ولكل عقار آخر إذا تعدد) ثم ٣ رسومات هندسية الشقة أو رسم هندمي للمحل بحسب ما أختص به (وبيان ما اذا

كان القسمة بممدل أو بدون محل (وبيان بند المقوق المينية الأصلية والتبعية ـ بعد ذلك يعرض ما اختص به من نصيب محدد مغرز (كشقة أو محل) أو حصة فيها ـ ومسلح كل منها أو ليهما وحدود وأطوال والوسف ـ والدور الواقع به ليهما أو كلاهما بحسب ما اختص به .

س كيفية صياغة عقد قسمة عقارات ؟

ج / يذكر أولا: الاطراف المتقاسمين ديانه، جنسية، اقامة - المهنة

ثانيا : بيان العقارات قبل القسمة وبيان ملكية كل عقار .

ثالثا : بيان العقارات بعد القسمة واختصاص كل متقاسم .

رابعاً : بيان ما اذا كانت بمعدل أو بدون معدل ، وبيان ما اذا كانت نهاتية أو مهاّداًه .

خاصاً : بيان بند العقرق العينية الإصلية والتبعية .

بنسساء ٦٧١ : اجرامات طلب قصر شهر الحكم على نصيب احد الشركاء :

دَ فَي ١/٥٠/٥) (فَيَ ١/٥٠/١٤) (مِ £ تَعَلَيْمَاتَ شَهِر ٩٣)

١ ـ اقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ بالحصة المطارب شهرها يتضمن ملخص الدعوى والخميرم واسم المحكمة ورقم الدعوى وتاريخ صدور الحكم والمنطوق ويدان الحصة المطلوب شهرها .

 ٢ ـ يلحق يصورة الحكم الرسمية (الاقرار المشار اليه) ويؤشر ويتبع اوراف مشررع المحرر يتوقيع المصور الفنى وخلتم (صالح الشهر) .

"الشهر فاصر على كل صعيفة من صفحات مشروع المحرر أن الشهر فاصر على
 حصة فلان وقدرها كذا .

خصل رسوم الشهر عن هذه الحصة فقط دون المقدار المبين جميعه
 بحكم القسمة .

(یجوز امن حصل علی حکم نهائی مع آخرین طلب قصر الکسجیل علی القدر أو العقارات العقصی له بها فی قسم أو ناحیة معینه (ولو کان محلها أموال موروثه) ولا یسری ماسیق علی عقود البدل) (م 3نظیمات شهر ۹۲) .

ج/ الشركاء على الشيوع حق طلب (استردادها) في العنقول (م٢٣٨مدني) وأخذها (بالشفعة) في العقار (وقت البيع) (م ٢٩٣١/ب مدني) .

بنـــد۲۷۲ في ۱۹٤۷/۵۹۰ ج

يجب على مأمورية الشهر مراعاة أن توضح بالعقد نوع مصادقة باقى الشركاء:

- (١) فاذا كانت بقصد اقرار البيع المحدد المغرز فتكون من (قبيل القسمة) .
- (*) وإذا كانت لاحازة التصرف بالنصبة الجزء الزائد عن نصيب المتصرف فتكون من (قبيل البيم أو الأقرار بالملكية) فتحصل رسوم نصيبة عن الجزء الزائد .
- (٣) أو أنها لمجرد (سلامة الصفقة) فتكون من بلب (الاقرار) الذى لا يترتب عليه نقل الملكية من (المصادق) وذلك لاختلاف (الرسوم النسبية) تبعاً لاختلاف نوع المصادقة .

ج/ يطعن بالغبن في عقد القسمة الاتفاقي (طبقاً م ١/٨٤٥ مدني) اذا زاد عن الخمس ولا يطعن بالغبن في عقد القسمة الاحتمالي .

بنسساد ۱۷۵ آلسار السمسة :

- (۱) نهو حالة الشيوع ، بأتراز حصة الشريك على الشيوع ماديا (وقد تكون بدء بمعدل) ، وما يصعيها من (أثر كاشف مقرر) (رجعى) ينصرف الى وقت بدء الشيوع (م ١٤٣٨ مدنى) وهو ليس من (التظام العام) واعتبار كل شريك على الشيوع (م ١٤٣٨ مدنى) و(مطهره) الشيوع (م ١٤٣٨ مدنى) و(مطهره) من أى حق عيلى تبعى برتبه غيره من الشركاء (م ٥٣٠ مدنى) (طمن ١٩٥٧/١٥) و بالشد دلته وار لم ١٩٨٧/١٢/٩٥) ويستثنى بالشد دلته وار لم يكن مسجلا (طمن ١٩٨٥/١٥) ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٧٣) ويستثنى من الأثر للرجعى ٤ حالات :
- (أ) التصرف في حين مفرزة لم تقع في نصيب المتصرف ، فلا ينفذ الا بعد القسمة (العواد ٢/٨٧٦ ، م ١/١٠٣٩ مدني) .
- (ب) الرهن الرسمى لعصة شائعة أو مغرزة ـ ووقوع نصيبة بعد القسمة في غيرها (م ٢/١٠٢٩ منني) .
 - (ج) محل القسمة (بيع أو محل البدل)
 - (د) المق الشخصي المشتملة عليه التركة .
- (۲) نسبیة (قاصرة على أطرافها) و (نافذة فى مراجهتهم) لا تحتاج تسجیل راکن یحتیج بها على (الفیر والکافة) یازم تسجیلها طبقام ۱۰ ق ۱۹٤٦/۱۱٤ بتنظیم الشهر الحقاری .
- (٢) أنها أيست (سبب صحيح) ناقل التملك بالتقادم الخمسي لأنها كاشة فيعد الشريك هنا مالك منذ بدء الشيوع .
- (٤) صنعان التعرض والاستحقاق لنصيب الشريك المترز لسبب سابق على
 القسمة (م٤٤٨/ ١ مدنى) .
 - (°) حق امتياز المنقاصم وحق المطالبة بمعدل القسمة (م١١٤٩ مدني) .
- (۲) عدم جواز استرداد الجزء المفرز الذي آل المتقاسم ، اذا كان الشائع
 (متنازع فيه) طبقا م ٤٧٠/ب فيجب في الاسترداد وجود (حالة شيوع) ولا يجوز
 هذا المق الشريك في الانتفاع .

- (٧) نقض القسمة الغين القلمق اذا زاد عن (الخمس) لان القسمة (عقد مساراه) وأوست (عقد مصارية كالبيع والذي يسمح فيه بالغين الفاحش مادام أن الطرفان قد تراضيا ، بل أن حتى في (بيع عقارالقاصر) يجوز رفع دعوى تكملة النمن الى يجود المقار وليس قيمة العقار كلها (م ١/٨٤٥ مدنى) .
- (A) اذا رسا المزاد على أحد الشركاء ، أسبح مالكا منذ بدء الشيوع واذا رسا
 على أجنبي كانت القسمة نافلة وليست مقرره بيماً إلى جانب أن حكم مرسى المزاد
 ملير المقار من كافة الحقوق العينية المقيقية .
- (٩) يجرز (الفسخ التدليس) في المقود المقرره فقط (كالقسمة) ولا يجوز في المقود المنشئة (كالبيم والبدل) .

- (١) انها (معفاة) من (ضريبة التصرفات العقارية)
- (٢) امتلاك الشريك حصته مغرزة بناء على سند واحد وهو (الارث) .
 - (٣) سقوط المفوق العيليه الليمية على العفار -

بنيسمل ٦٧٧ : أحوال د انقطاء وانتهاء ٥ الشيوع ب

- (۱) القسمة الاتفاقية أو القسائية كمثال (دعوى فرز وتجنيب أو دعوى هسمة دعوى صحة تعاقد عقد قسمة (م٢٩مدني) .
- (٢) بيع الملاك على الشيوع أنصبتهم الى شريك منهم وجعلها في يد مالك واحد ، ____ أو استردادها مد الاحد. عنص أن إسع) جمع تمدت عنى الشيوع حصصهم الى اجنبي عنهم ،
 - (٣) التقادم الطويل المكسب للملكية من احد الشركاء (لحصة شريكة) .
- (٤) تحول الشيرع الى (شركة) تكون لها شخصية معتويه ، فتكون ملكية المال
 الذى كان شاتما لشخص معتوى .
 - (a) الميراث أو وارث احد الشركاء لشريكة الآخر .
 - (٦) البدل .
 - · (٧) الشفعة .
 - (٨) الرصية .

الشِيوع الاجباري (م ۸۵۰ مدنی)

ينسبند ۱۷۸ تعريفه :

هو حالة الشيوع الدائم والعابد (غير قابل القسمة) .

ومثال (العائط والمنافع المشتركة) .

والتأبيد قد يكرن :

- (أ) بصفة أصلية : ومحله اشياء مخصصة لاستعمال جماعة (كالقبور) .
- (ب) أو بصفة تبعية : إذا كان محله عقارات مخمصة الاستعمال عقارين مختلفين يملكها شخصان مختلفان ومثاله (الطرق الكبارى - والجمور المخصصة لخدمة عقارات والمدافع المنشركة في عقار والمائط المشترك).

حق الارتفاق : هو جق لعقار امصلحة عقار آخر .

أما الشيوع الاجباري فهو عقار مملوك (على الشيوع) المنتفعين جميعا لاستعمال باقي العقارات المملوكة المنتفعين وليس ملكاً اشخص ولحد .

وأهمية ذلك تبدو في :

- (١) حق الأرتفاق يسقط بعدم الاستعمال مدة ١٥ سنة بعكس الشيوع الأجباري .
 - (٢) جواز نقل الارتفاق الى موضع آخر يعكس الشيوع الاجبارى .

بتمسل ١٨٠ الفرق بين الشيوع العادى _ والشيوع الاجبارى :

- (١) القسمة ممكنة في العادي ولا تجوز في الاجباري .
- (٢) جواز النزول عن حصة الشريك العادى بعكس الاجباري فلا نجوز الا مع الملحقات والتوابع .
 - (٣) حقوق الشركاء في الإجباري أوسع من العادي .
- (٤) لكل شريك في الاجباري حفظ الشئ وتجديدة دون موافقة سائر الشركاء بخلاف العادي .

ملكية الأعسيرة (م٥٢٨ مدنى)

- (١) أن يكون الشركاء اعضاء في أسرة واحدة لا يشترط أن يكونوا اخوه وانعا يكفي أن يجمعهم (أسل مشترك) (كنص م امدني) وعليه فيخرج منها (الاصهار).
 - (٢) أن تجمع هؤلاء الاقارب (مصلحة أو وحدة مشتركة في العمل) .
 - (٣) وجود (أتفاق مكتوب) على أنشائها (كشرط للانعقاد) .
 - (٤) أن يكون مالها (تركة موروثة) .
- (°) ألا تزيد مدة الاتفاق عن (° ۱ سنة) وتكل شريك حق طلب أخراجة منها قبل التفساء هذه المدة من المحكمة بشرط وجود مبرر قوى (نقل عمله لجهة أخرى الحاجة الى المال وجود خلاف يستحيل تسويته فاذا لم يتفق على أجل ، جاز لكل شريك الخروج بنسبية منها بعد (٢ شهور) من يوم (اعلان رغبته الشركاء في لخراج نسبية) (م ٢/٨٥٢ مدنى) -

بنسسلد ١٨٨٣ هل يجوز للشريك التصرف في نصية (لأجنبي) (م١٨٥٣منني) ؟

ج / لايجوز الشريك للتصرف في نصيبة لاجنبي الا بعد موافقة (جميع الشركاء) والا رقع تصرفة (بالحلا) بعكس الشركاء) والا رقع تصرفة (بالحلا) بل لو رفعته أحدهم كان (بالحلا) بعكس الشيوع للعادى ، وبدون انتظار انتيجة القسمة ، لأن انشاء ملكية الاسرة يتعنمن شرط ضمنى (بمنع التصرف في حصة أي شريك) ولكن (يجوز) لكل شريك التصرف في حصته (لشريك آخر) ولو بدون موافقة جميع الشركاء .

ج/ شرط العنع من التصرف ـ يستنبع (عدم جواز الحجز) ولكن نص م ٢/٨٥٣ مـدنى ـ لُجاز نصلك الأجنبى حصة الشريك (جبرا عنه) كأن يكون (دائن له) ولكن لا يكون شريك في ملكية الاسرة الا (برضائه) و (رضاء سائر الشركاء). بتسبسك ٦٨٥ رسرم تسجيل عقد القسمة :

وتعفى من ضريبة تصرفات البائع ٢٠٥ ٪ طبقا م ٢٢ ق ١٨٧ / ٩٣ الخاص بالضريبة الوحدة مستثناه من حكم مادة ٩٠ منه ولا تحصل هذه الضريبة ٥٠٪٪ الا في حالتين :

- (١) اذا كان (بمعدل قيمة) فيتم التحسيل على هذا المعدل فقط .
 - (٢) إذا اقترنت بتصرف بعض الشركاء في نصيبة .

وطبقا لنص م ٨٤٣ مدنى يمتبر المتقاسم مالك للحصة التى آلت اليه منذ تمكة على الشيوع (بأثر رجعى) وهى بذلك تعد تصرف كاشف وليس ناقل فلا يستحق عليها رسم نسبى تقل ملكية فاذا حدث وتصرف بحض الشركاء لبعض قبل اجراء القسمة فانه طبقا م ٢٤ مكرر ق ١٩٦٤/٠ معدل ق ١٩١/١ اذا تعددت لتصرفات لا يستحق رسم نسبى سوى على البيع السابق على القسمة مباشرة فقط، أما ما سبق ذلك للتصرف بالبيع من تصرفات فيعبر معفى طبقاً م ٣٤ مكرر سالف الاشارة .

عك ما نَه الله مجاب النهاة العمعة العمومية تقسمي الغنوي والتشريع بمجاس الدولة ملك ٩٦٢/٧/٣٧ والمرسلة اوزارة العدل بناريح ١٠/١٠ م

ونؤيد ماذهب اليه الجهاز المركزى المحاسبات وأن القسمة نصرف كاشف يقرر ملكية سابقة فلا يستحق عليها موى رسم نسبى ١ ٪ من قيمة التعامل وإذا سبقها أكثر من تصرف فلا يحاسب سوى على التصرف اللاحق عليها مباشرة أما التصرفات (السابقة على التصرف الأخير السابق على القسمة (فمخاه) من الرسم النسبى طبقا م ٢٤ مكرر فقرة ٢ ق ١٩٩١/٠ الخاص برسوم الشهر محل بقانون ١٩٩١/٠ .

على أنه يلاحظ أن تفسير كلا الجهيئين يحوطه بعض الفموض والتخبط فالجهاز المركزي (قال أن القسمة لا نعد تصرفا هذا صحيح ويحصل عنها رسم اقرار بملكية سابقة ١ ٪ باعتبار أنها تصرف غير ناقل الملكية غير أنه سكت عند هذا الحد ، ومجلس الدولة (قال بأنها تصرف يعنى ما سبقه من نصرفات لم تشهر من الرسوم النسبية طبقا م ٣٤ مكرر ق ١٩٦٤/٧٠ معدل بقانون ١٩٩١/ وأبينا : واقع الأمر أن القسمة ليس تصرف فاذا وجد أكثر من حلقة عرفية سابقة عليها فأنه طبقا م ٣٤ مكرر سالغة الاشارة يحصل رسم نسبى على آخر تصرف وهو التسرفات السابق على القسمة مباشرة ، أما ماسبقة من نصرفات فيعفى من الرسم النسبى ، مع ملاحظة أنه اذا كان يسبق عقد القسمة (تصرف واحد فقط) هذا لا يتوافر حالة (تعدد الحلقات العرفية) فيحصل الرسم النسبى على التصرف على القسمة مباشرة وهر (البيع) .

عضد تسهسة رمهس

	_ •				
		الموافق	للموافق	إنه في يوم	
		الساعه	نوثيق	بمكتــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
-	مكتب ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	بــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	حن	أمامنا ذ	
			ال من:	ويعضورك	
سية رقم	المقيم بطاقة شخصية رقم			~1	
سية رقم .	المقيم بطاقة شخصية رقم			_1	
ا بإعتبارهما شاهدى عقد			فاهدان الحاتزار	وهما الن	
			: :	وحضر کل م	
ی مسلم ومقیم .	هنته ، مصر	ينوم	بن	اولا:	
رزي مسلم ومقيم	هنتهمصر	ين - ره	ين	ثانیا شد.	
	هنته مصر			- : খা	
	يا. للبوا منا تحرير اله				
الموضعة أدناه بالجدول أ					
وأنها واردة في					
0 00 00			كلفة رقم		
1.3	مقارات قبل القسم				
	تعارات فيل الفسم		جدول		
	رقمالقطعة	ومن ورقعة	اسم الد	السلح	
الحدود	أو	آو آ	ن ا	السطح س ما أو	
	رقم الملك	م المشاع	ا ب	ا او ین مثر	
	1,5	_ '	,	ین مبر	
		1	1	1	
ننة بناحية أو شارع مركز أو	سة الطرف الأول كا:	(کتابة رهی حد	الجملة		
_	مددية	محافظة أ	أقسا		

 لا إنتق المتماقدون على قسمة المقارات المتكورة إنهاء لحالة المشاع التي بينهم وإختص كل منهم بالحصة الموضحة حدودها ومعالمها والآتي بياتها بالجدول ب جدول ب (بيان العقارات بعد القسمة)

المسدود	رقم التشاءة أر رقم الملك	اسم الحوض ورقعة أو اسم المشاع	و و الاعتباط الاعتباط الم
كلة بناعية أو شارع مركز أو	حصة الطرف الأول كا أو مديرية		·
كائلة بناحية أو شارع مركز	حصة الطرف الثاني : ة أو مديرية		
كاللة بناحية أو شارع مركز	حصة الطرف الثالث) ة أو مديرية		

٣. يقر المتماقدون بأن المقارات المذكورة خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها ع. يقر ويعترف كل من المتماقدين بموجب هذ العقد أنه علين الحصة التي إختص بها المعاينة المتامة النافية للجهالة شرعا وأنه قبلها بحالتها الراهنة وأنه يعترم الحقوق والإلتزامات الناتجة عن هذه القسمة النهائية التي نعت بقبوله وإختباره وليس له حق الرجوع فيها بأي حال من الأحوال .

- مجرد الترقيع على هذا المقد يصبح كل من المتعاقبين المائك الرحيد للحصة
 التي تُختص بها وله حق التصرف فيها كما يشاء رعايه دفع العوائد والصرائب
 الخاصة بها من اليوم .
- ٣- بما أن الحصة التي أختص بها كل من المتماقدين متعادلة في التيمة مع باقى الحصص فلا يستحق أحدهم أي محدل قبل الآخرين (وإذا كانت القسمة بمعدل توضح في هذا البند قيمة كل حصة وإستحقاق كل طرف قبل الآخر رإذا تبقى لأحد المتقاسمين مبلغ قبل الأخر يضاف بند جديد يحتفظ فيه هذا الطرف لنفسه بحق إمتياز المتقاسم عن هذا العبلغ ريحق له إجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار الذي أختص به العارف المدين) .
 - ٧ ـ جميع مصروفات هذا الحد على عانق المتقاسمين بالتساري بينهم .

وبما تكر تحرر هذا العقد وصودق عليه منا بعد تلاونه على الحاصرين بمعرفتنا أمام الشاهدين وقع وقع عليه الجميع معنا .

بنــــد ٦٨٠ صيغة عقد قسمة عقارات أو شقق ميان :
غیما بین کل من
اولا:
ئ انيا :
:1 41
أقر الاطراف بأهايتهم التعاقد والتصرف واتفقوا على ما يأتي :
أولاً : يمتلك كل من المتقاسمون العقارات (أو العقار) الآتي بيانه بعد على
الشيوع وقد رغب كل من الأطراف المتخاصمين في أنهاء حالة الشيوع واتفقوا على
اختصاص كل منهم بعقار (أو بشقة) فيما يلي بيان كل عقار :
العقار الأول : يذكر رقم العقار والشارع والناحية والقسم والمحافظة .
العقار للثاني : والجدود والاطوال . والوصف وبيان ملكية العقار .
العقار الثالث : (شرحــة)
(كما ينكر حسة كل متعاقد في كل من العقارات المنكورة)
ثانياً: أختصاص كل متقاسم بعقار من العقارات المشار اليها:
١ - المتغاسم الأول ويختص بالعقار رقم (أو الشقة رقم)
وحصه في الأرض والمنافع المشركة قدرها ﴿ ويلاحظ أن العبارة الأخيرة
خاصة بالشقق فقط) .
V Hariba Meli - China A

٣- المتقاسم الثالث : (شرحة)

ثالثاً: هذه القسمة (نهائية) تمت برضاء المتعاقدين ولا يحق لاحدهم الرجوع فيها ويدون معدل قيمة .

رابعاً: الحقرق المينية الاصلية والتبعية يقر الاطراف المتقاسمين بخلو العقارات المذكوره من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز .

خامسا : يقر كل من الاطراف المتقاسمين بمعاينة المقار أو الشقة اختصاصة المعاينة التلمة النافية الجهالة وإنه قد قبلها بحالتها الراهنة التي هي عليها الأن وأنه أصبح مالكا لها من حقه النصرف فيها بكافة انواع النصرفات القانونية

صادماً : رسوم ومصروفات واتعاب هذا التقد حسب حصة كل متقاسم ونصيبة في العقارات أختصاصه أو الشقة اختصاصه .

بنــــد ٢٨٦ أحكام النقض في الشيوع والقسمة:

- (۱) مقتضى عدم حصول (قسمة نهائية أو قطية) في الأعيان التي كانت موقوفه ومن بينها العقار موضوع التصرف هو إستمرار حالة الشيوع بين الشركاء وإعتبار البائعين إلى الطاعن مازاوا مالكين لأنصبتهم على الشيوع في هذا التقار (طعن٣٦/٢٣٣ ق جلسة ١٩٧١/١/٣٣).
- (۲) حكم القسمة (مازم الشركاء) المتقاسمين الذين كانوا طرفا في دعوى
 القسمة بما حدده من نصيب لكل مفهم (طعن ١٩٤٨/٥٥ ق جلسة ٨٧/٣/٣١) .
- (٣) عدم نفاذ عقد القسمة في حق الشريك المشتاع لعدم توقيعه عليه يقبل التمسك به من الشريك الذي لم يوقع عليه أو من خلفة (طعن ٥٣/٧٧١ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥).
- (٤) وضع أحد الملاك على الشيوع يده على (جزء مغرز) من المقار (يوازى حصته) أثره - ليس لأحد الشركاء إنتزاع هذا القدر منه والشريك واضم اليد طلب قسمة المال الشائع أو مقابل الإنتفاع (طعن ٥٣/١٣٥٠ ق جلسة ٨٧/٤/٢٣).

ملعوظة : أنظر العسجل ١٩٦٣ أحكدرية

^(1) وقد أيدت ممكمة إستثناف الممكمة القاهرة الإربيارات بجلسة ١٩٩٦/٦/١٦١ المكم يتسليم شقة أحد الملاك على الشيوع بمد وفاته إلى باقى الملاك ورفمتت إقامة أمد ورثته فيها بمقوله أن المالك على الشيوع بنسبة منطية (نقل عن اللاث) يعد (ممتأجر) فلا تعلى ورثته حق رضع اليد على شقة النزاع .

- (°) قسمة الدال الشائع رضاء أوقضاء أثرها : أعتبار كل متقاسم (مالكا) لحصته (العغرزه) دون غيرها منذ بدء الشيوع (ومطهره) من أى حق عينى يرتبها غيره من الشركاء (م ٨٤٣ مدنى)(طعن ٥٢/٥٤٧ ق جلسة ١٩٨٥/١١/١) ،
- (٦) القسمة (غير المسجلة) أنرها أعتبار الشريك المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين ماتكا ملكية مفرزه المجزء الذي وقع في نصيبه ، عدم الأحتجاج بهذه الملكية المفرزه على (الغير) إلا إذا (سجلت القسمة) ومؤدى ذلك سريان القسمة غير المسجلة في شأنه (طعن ٥٢/٧٢٤ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٩) والغير في حكم م ١٠ق ١٩٨٦/٢/١٤ ابتنظيم الشهر المقارى ماهيته المشترى لنصيب أحد الشركاء أو بعضهم (شائعا أو لاحقًا) على إجراء القسمة (طعن ١٩٨٦/٢/١٥ جلسة ١٩٨٦/٢/١٢).
- (٧) النسايم الفعلى الحصة (الشائعة) لصاحبها مؤداه عدم إعتيارة قسمة المال الشائع (طعن ٥٣/٤٨٦ ق جلسة ٢١/١/٦٨٦) .
- (٨) عقد القسمة من العقود التبادلية ومن التصرفات المالية الدائرة بين اللغم والمضرر مؤداه : وجوب قيام وكالة خاصة أو وكالة عامة ينص فيها صراحة على تفريض الوكيل في إيرامة (طعن ٥٣/٢٧٤ ق جاسة ٢١ /١٩٨٨) .
- (1) المشترى لحصته (شاتعة) من المتقاس (لا يحتج) عليه بالقسمة إذا سجل عقده قبل تسجيلها (طعن ٥٣/٢٧٤ ق حاسة ١٩٨٨/٣/٣٠) (طعن ٥٣/٢٧٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١)
- (۱۰) عقد القسمة لا يبطلة عدم توقيع (جميع الشركاء) عليه ، إعتباره (مازما) لكل من وقعه منهم ، عدم جواز تحال الشريك المتقاسم من التزاماته بحجة تخلف شريك آخر عن التوقيع على عقد القسمة ، ولمن لم يوقعه إقراره منى شاء

- ومؤداه إنصراف أثره الله (م ٨٥٠ مدنى) (طعن ٢٠/١٥ ق جاسة ٢٩٨٨/٤) ا وعقد القسمة النهائية الذى يوقعه بعض الشركاء لا يعتبر باطلا لعدم توقيعه من جميع الشركاء بل يعتبر مازما لكل من وقعه ولا يجوز لأحد منهم النحال من إلتزامه بحجة تخلف أحد الشركاء عن التوقيع بل يظل العقد قائم والشريك الذى لم يوقعه أن يقرم متى شاء (طعن ٢٧/٧٨ ق جلسة ٢٩/٥/٥/١) .
- (۱۱) إشتراط المشرع في تسجيل العقود المقررة (كالقسمة وحق الإرتفاق) بالنسبة للفير، ألا يكون قد لا بسها (تدليس) طبقاً م ٢ ق ١٨ لسنة ١٩٣٣ (طعن ١٤/١٢٢ ق جلسة ١٤/١٢٧) .
- (۱۲) العقود الناقة للملكية ضروره تسجيلها لنشوء الحق . والعقود المقرره تسجل لتكون (حجة) على الغير مما يترتب عليه إعتبارا (الأقرار في عقد القسمة بملكية سابقة) (حجة) على المقر بالنسجيل (طعن ١٥/١٣٠ ق جلسة ١٩٤٦/١٢/١٣).
- (۱۳) عقد القسمة لا يمكن إعتباره (سبب صحيح) للتماك بالتقادم (الخمسي)لكونه (مقرر الحق) وليس منشئ له (طعن مدنى جلسة ۴/۱/۱۹۶۶) .
- (۱۶) لا يجوز الحكم بصحة التعاقد عن قدر مفرز إلا بعد حصول القسمة النافذة ووقوع تلك الحصة في نصيب الباتع له (الطعون ۲۷۲، ۷۲۰ ، ۷۲۳ ، ۵۱/۷٤۳ و ق جلسة ۲/۸۱/۲/۱۹) (طعن ۲/۰۹۱ ق جلسة ۲/۸۱/۲/۲۱) .
- (10) بناء الشريك على الشيوع على جزء من العقار الشائع لا يعد بانيا في ملك الغير والمناط أن يكون القدر الذي بنى عليه معادلا لنصيبة فيه فإن جاوزة إعتبر بانيا في ملك الغير (طعن مدنى جلس ٢٩/٤/٢/١٤) .
- (17) عدم تسجيل عقد القسمة لا يمنع غير المتقاسمين من التمسك بحصول القسمة وخروج أحد الشركاء بمقتضاها من حالة الشيوع وإستقلاله بجزء من العقار وفقدانه تبعاً لذلك حق الشفعة ذلك أن التسجيل هنا إنما شرع لفائدة الفير صونا

لحقوقهم فعدم حصوله لايصح أن يعود بضرر عليهم وينفع من لم يقم به (طعر ٢٧/١٧ق جلسة ٢٧/١٧ه).

(17) عقد القسمة من المقود التباداية التي تتقابل فيها الحقوق ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والصرر من ثم فإذا كان أحد أطرافها قاصر فإن عقد القسمة يكون قابل للإبطال المصلحته ويزول التمسك بالإبطال بإجازته التصرف بعد بلوغه سن الرشد (طعن مدنى جاسة ١٩٦٢/٥/٣ ق) .

(۱۸) الدعوى بطرد القاصب ، اعتبارها من اعمال الحفظ أنره : الشريك على
 الشيوع رفعها عن كل المال الشائع دون حاجة اموافقة باقى الشركاء (طعن١١٣/٥٠) .
 ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٧٧) .

(19) المقرر عملا طبقام 7/AYA مدنى أنه اذا تولى أحد الشركاء اداره المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد (وكيلا عنهم) ولما كان التأجير من أعمال الادارة وكان هدف الطاعن تحرير عقد إيجار له وأنه لا ينازع في أن المطمون منده هو القائم بأعمال الادارة فان الدعوى تكون قد وجهت الى من له صفة (طعن مدنى جلسة ١٩٨٢/٣/٣).

(٧٠) حق تأجير المال الشائع لا يذبت الا اللاغلية السللقة للشركاه محسوبة على اساس الأنصبة والأيجار المسادر من أحد الشركاه دون أن تكون له الأغلبية لا يسرى في حق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو مضمنا تأسيساً على أن الأيجارية ع في جزء ممه على ملك الفير، فيحق لأحدهم طلب طرد المستأجر باعتباره معترضا لهم فيها يمكون طعن 42/11/11/11 ق جلسة ١٩٨١/١١/١١).

(۲۰) استقر قضاء محكمة النقض على أن (البطلان) المترتب على عدم تعثيل بعض الشركاء في اجراءات دعوى القرز والتجنيب هو (بطلان نسبي) لا يجوز التمسك به الالشريك الذي لم يكن طرف فيها (طعن مدنى جاسة ۲۹/۱/۹۲۱).

(٢٢) اذا كانت المحكمة قد (ندبت خبير) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبي

القسمة ، بينما لم يطالب أحد من العدعى عليهم فرز وتجنيب نصيب له ، فلا تذريب على الخبير انا فام بفرز وتجنيب نصيب العدعين وأبقى العدعى عليهم على الشيوع (طعن مدنى جاسة ١٩٥٦/٥/٢١) .

- (٣٣) لقامة أحد الشركاء المشتاعين بناء على الأرض الشائعة بطم أو دون اعتراض من الباقين مؤداه : اعتباره (وكيلا عنهم) وعد سكوتهم (افرار بعمله) ويكون البناء وما يظه ملكأ شائعا بينهم جميعاً منذ انشائه حق واولم يقوا بما عليهم من نفقات ، فذلك حق شخصى الباني يسترده مع الفائده من وقت الاتفاق وققا اما يخضع له من أحكام الوكاله (طعن ٥٨/٣٧٥، جلسة ٤/٢/ ١٩٩٣/٤/٢) .
- (٢٤) تصرف الشريك على الشيوع جائز وصحيح راكن يلزم اعلان باقى الشركاء لحساب بدء ميعاد الحق في استراد الحصية الشائعة أو أخنها بالشفعة ، فانا سجل المشترى عقده انتظت اليه ملكية هذه الحصية ، وأصبح شريكاً في العقار (طعن مدنى جاسة ٢٠/١-/١٩٥٥) .
- (٢٥) ضروره تسجيل القسمة المقارية التي تحولت إلى (قسمة مهايأه) حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير لأن نص م١٠ ق١٩٤٦/١١٤ (نص عام) ينسحب الى (القسمة القانونية) .
- (٢٦) للشريك على الشيوع حق المطالبة بريع حصته من الشركاء الآخرين الذين يضعون اليد على مايزيد عن حصتهم كل بقدر نصيبة فى هذه الزيادة (طعن ١/١٧٢٧هـ ١٩٨٢/١١/٢٥ق.).
- (۲۷) ثبوت حق ادارة المال الشائع للشركاء (مجتمعين أو لأغلبيتهم المطلقة) دون سواهم (المادتان ۸۲۸،۸۲۸ مدنی) (طعن ۴۸/۹ ق جلسة ۱۹۸۲/۱۲/۲۲).
- (۲۸) ضمة منفعة شقة مهاياة مكانية مع بقاء حاله الشيوع في الارض للشريك طلب اخذها بالشفعة بوصفه شريك على الشيوع ولو استمرت القسمة ١٥ منة (طعن 77/05٢٤ ق جلسة ٢١/١٠/١٩٤).

عقبد الوكالية

*** تعریف**

* لف (۱)

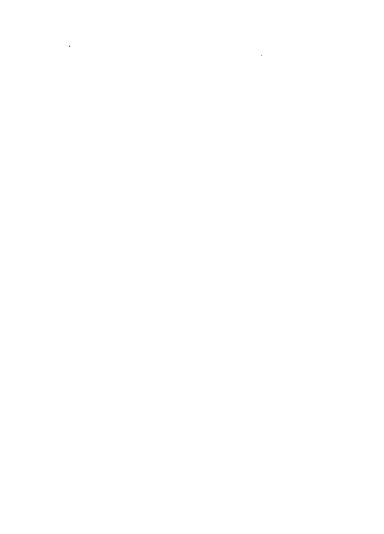
بمعنىي (التفويض والمراعباة والحفيظ)

وفى الشريعة الإسلامية

ر حسبنا الله ونعم الوكيل ،

ه سورة آل عمران أية ١٧٣ ه

(١) انظر أحكام الماملات الشرعية د/ على النفيف هامش من ٣٧٠



عقد بالإرادة المنفردة وغير لازم

غتـد الوكالة (١)

(المواد 199-277 مغنى . المواد 27 ، 27 ، 27 ، 27 ، 27 تطيعات شهر 97 المواد 7 ، 10 تعليمات توثيق 97)

بنسد ۱۸۷ تعریفها :

هى عقد بمقتضاه يلازم الركيل بأن يقوم (يسل قانونى) لحساب الموكل فإذا كان الممل (مادى) عد العقد (عقد عمل) .

 ج / الوكالة عقد غير الازم لا يتم إلا بقبول الوكيل حتى ولو صدر التوكيل من الموكل ما دام لم يقبلة الوكيل ولم يصدر منه أى عمل يفيد هذا القبول ، ويعد قبول من الوكيل .

- (١) تنفيذ الركالة .
- (۲) إستلامة التوكيل من العوكل وعدم رده في الحال (طعن 11/187 ق جلسة (1908/7/78

ج / لا يلزم حضوره أو توقيعه لأن عقد الوكالة من العقود غير اللازمة وتتم
 بإرادة الموكل المنفرده في غيية الوكيل (م ١٠ تطيمات شهر ٩٣)

بنسك ٦٨٩ هل يجوز إستمرار الوكالة في حالة الوفاة ؟

ج/ نعم يجوز الإتفاق على إستمرار الركالة رغم وفاة أحد طرفى الوكالة ما دام تعلق بها حق للغير وتنتقل إلتزامات كل منهما إلى ورثته فلا يجوز للموكل سحبها وإسقاطها بغير رضاء وقبول هذا الغير أو بورثته من بعده (طعن ٢٣/٣٢٧ ق جلسة (١٩٥٣/١/٢٢).

⁽١) المنهرري. الرسيط الجزء السابع /١

ج / فتری ادارهٔ الفتری بمجل**ی الدول**هٔ رقم ۱۹۲۲/۱/۲۳ بتاریخ ۱۹۹۳/۲/۲۰ (م-۲/۷۱منی م فنی ۱۹۳۷ م ۲۱ تعلیمات شهر ۱۳) .

إذا كانت الوكالة صادرة اصالح الوكيل في عمله محدد أو نطق بها حق له كأن يكن دائن الموكل مثلا أو مفوض من الموكل البائم في الترقيع نيابة عنه على عقد شرائه هنا (الابجوز) إلغاء التوكيل إلا بحضور الطرفان (الموكل والوكيل) وتوقيعهما وإلا عد الإلفاء (كأن لم يكن) فإذا إلغي التوكيل في مكتب ترثيق غير الذي تم به يضمن المحرر أن التوكيل ليس صادر لصالح الوكيل وغير منصوص فيه على الإلفاء يضمن المحرر أن التوكيل ليس صادر لصالح الوكيل وغير منصوص فيه على الإلفاء الإلفاء كأن لم يكن) .

بتسسل ٦٩١ أوجه الحلاف بين التوكيل والتفويض

- (١) الركالة (عقد) يازم فيه (قبول الوكيل) بينما يكفى فى التفويض إيجاب الأصدل .
- (٢) للموكل حق الرجوع فى التوكيل بالغازه مادام لم ينفذ أو لم ينص فيه صداحة على عدم الغازه الا بموافقة الوكيل ، كما يملك للعدول عن ليجابة قبل قبرل الوكيل عكس المغرض ، فلا يستطيع الرجوع أو العدول .
- (٣) (الوكيل) يممل بارادة الموكل ولحسابه وليس له حرية الأختيار ، عكس (المغوض الله) فيصل (بارادته ومشيئته هر) ، ظه (مطلق الاختيار دون الرجوع للأصيل) .
- (٤) الركيل (غير مقيد بمجلس العقد) بعكس المفوض اليه ، مالم يكن مطلقا شاملا
 ذلاً، قات كلها .
- المركل يمك عزل الوكيل بعكس المفوض (كالزوج الذي يفوض زوجته في الطلاق يجعل العصمة بيدها لكن ذلك لا يسلبه حقه الاصيل في الطلاق ولا يلغيه).
- (٦) فقد أهلية الموكل يبطل تصرفه ويبطل بالتبعيه له سلطة الوكيل في التصرف، بعكس المفوض إذا فقد أهليته بالجنرن

- (١) يجب فى الموكل اهلية أداء كامله عند اجراء التصرف القانونى وكذا الوكيل (١) أما الفضولى فيكفى لاجراءه أن يكرن (مميزا).
 - (٢) يجب لاعتبار الفضالة (وكالة) شرطان:
 - (أ) اقرار صاحب العمل أو اجازته .
- (ب) أن يكرن العمل الذي أداه الفصولي (تمرف قانوني) وليس عمل مادي.
- (٣) مصدر النزام الركيل(عقد الوكالة) (التوكيل) ثم قبولة له ، أما الفضولى فيقوم باجراء انصل دون النزام أو تكليف .
- (3) تنقضى الوكالة بمرت الموكل بعكس الفضالة فلا تنقصنى بموت رب العمل فتبقى تركته مشغوله بما الفضولى من حقوق .
- (٥) الفضالة تكون في العمل المادي أو القانوني بعكس الوكالة فلا تكون الا في
 الأعمال القانونية فقط
- (٦) تبعه الأنتزام: النزام الفصولى أوسع من النزامات (الركيل) والنزام رب العمل اخف من التزام الموكل، فالفصولي يجب أن يستمر في العمل الذي بدأه حتى يباشرة رب العمل بنفسه أما الركيل فله أن يتنحى.
- (٧) المسئولية: رب الممل غير مسئول عن عمل الفضولي بعكس الموكل ،
 والفضولي يسأل عن (الخطأ اليسير) بعكس الوكيل فيسأل عن (الخطأ اليسير).
- (^) الأجر : الوكالة تكون (بأجر أو بدون) والفضالة (بغير أجر) الا اذا دخل المعل الذي قام به الفضولي في حرفته .

⁽١) وأن كان يكفى فى الوكيل اهلية الرجوب لاتصراف اثر الممل الموكل إلا أنه شابل للايطال فاذا أراد الوكيل اجزاء تركيل برصفه(مركل بصفت)أستع على موثق الشهر العقاري ترثيقه .

بنـــد ۱۹۳۳ تجارز الرکایل مدود رکالته : م۱۹۶۹ مدنی دم ۵۰ ق ۱۹٤۲/۱۱۶:

الركالة (عقد) بمقتضاه ياتزم الركيل بأن يقوم بعمل قانونى لحماب الموكل ، ونضيف م ٧٠٠ مدنى و م ٥٠٠ق ١٩٤٦/١١٤٥ (ويجب أن يتوافر فى الوكالة الشكل الفانونى الممل محل الوكالة مالم يوجد نص يقضى بخلاف ذلك ».

م ٧٠٣ مدنى ، م ٤٧ تعليمات شهر ٩٣ ، ٥٤ تعليمات شهر ٩٣ :

الركيل مازم بتتفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة ، فاذا خرج عن ذلك فلا يسرى التصرف في حق الوكيل الا اذا اجازة ، كما يمتنع على الوكيل استعمال مال موكلة لمسلاح نفس الوكيل .

التعاقد مع النفس

(۱۹۷۹، ۱۰۸۱ مدنی ، ۱۵ تطیمات شهر ۹۳ ، فنی ۱۹۷۹/۱۹۷۹)

م ۱۰۸ مدنی م ۵۱ تطیمات شهر ۹۳ : لا یجرز اشخص أن بتماقد مع نفسة باسم من ینوب عنه ، سواء کان هذا التماقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخیص من الاسیل ، علی أنه یجوز للاسیل فی هذه الحالة أن یجیز التماقد ، کل هذا مع مراعاة ما یخالفة مما یقمنی به القانون أو قواعد التجارة .

فنى ١٩٧٩/١٥ (لايجوز للتائب أن يشترى ملك موكلة ، كما لايجوز له بيع ماله الى موكلة الا بترخيص خاص من الاصيل (العولد ٤٨١،٤٧٩ منني) .

بند ١٨٤ والتعاقد مع النفس (صورتان):

١ ـ وكيل عن الطرفان .

٢ ـ اصبل عن نضة ووكيل عن الطرف الثاني .

وهانان الحالتان (غير جائزنان)في القانون المدنى المصرى باستثناء ٣ أحوال هي :

١ ـ الوكيل بالممولة في الأحوال التي نص عليها القانون التجاري المصرى،
 وسمسار الأوراق المالية

 ٢- اذا رخص الأصيل للوكيل وحدد له تحديدا نافيا للجهالة وذكر بالتوكيل سواء لنضة أو للغير ٣- الآب بصفته وليا شرعيا على ابنه القاصر بتماقد مع نفسة المضروره ، (٢/٩٩,٨٣ تطيمات شهر ٩٣ ، م١٤ (١٩٥٢/١١ الفاص بالولاية على المال) فاذا باع الآب عقاره الى أولاده القصر يتم التماقد من الآب عن نفسه الى القصر الذين يمثلهم في القبول هذا الآب (م٢/٤٨٧/مدنى) بشرط ادخال شخص آخر في العقد كمرف ثالث مدبرع باللمن والا عد (هبة مستزه) فتكون (باطلة) طبقا م ٢/٨٩/ مدنى (طعن ٢/٢٦٦ كى وباده ١٩٧٤/٢/١٤ ويازم ليكون التصرف صحيح عمل (عقد هبة رسمى) اذا لم يكن يريد ادخال طرف ثالث متبرع باللمن ، أما اذا أدخل طرف ثالث متبرع باللمن فلا تشترط الرسمية في العقد (م ٨٣ تطيمات شهر ٩٣).

والحملاصة أنه : لايجوز الشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه (لتعارض المصالح) الا اذا كان ذلك بتصريح سابق من العركل (النص الصريح في التوكيل على حق الوكيل في البيع سواء لنفسة أو الفير) أو اجازة لاحقة . ويراجع (طعن نقض مدنى ٤٨/٤٧٦ في جاسة ١٩٨١/٤/٢) .

بنسسه ٧٢٥ التعاقد مع النفس في نطاق عقد الزواج:

يجرز النماقد مع النفس (سواء كان وكيلا أو رايا عن الجانبين (كأن بزوج الاب ابنته لابن اخبة الذي في ولايته ، أو وليا من جانب وأصيل من جانب آخر (كأن يتزوج شخص بنت عمه الذي في ولايته) أو وكيلا وأصيل أو وليا عن الجانب الآخر) وذلك كله بشرط أن يكون الماقد حق تمثيل الطرفين أو احدهم (بتوكيل رسمي) لان عقد الزواج بوثق الشكل الرسمي فاذا كان العروسين ناقصي الاهاية كان الوالي عليها حق الدوكيل ويشترط على الوكيل نزوج الفتاه من شخص (١) كف ماها (٧) مهر المثل .

وبالنسبة للفضولي: فهناك خلاف:

 ا ــ الرأى الأول : ويرى أن الفصولى ليس له حق ابرام عقد الزواج لأنه ليس
 له حق تمثيل الطرفان أو لحداهما بتوكيل رسمى على اساس أن عقد البيع له حقوق وواجبات متصاده (كالتعليم) والتعلم (والمطالبة والرد) فهى ترجع للماقد نفسه.

الرأى الثاني : (ابو يوسف في المذهب العنفي) ويرى أن عقد الفصولي
 صحيح ولكنه موقوف على اجازته قياسا على (الخلع) الذي قد يثبت من الزوج في

غييه زوجته وينفذ بالجازتها له فيكون قد قام بعباره ولحدة مع أنه لم يكن (نائيا عن أحد) (۱) .

بنسد ٢٩٦ خصائص عقد الوكالة :

- ١ نصرف قانوني: بالنسبة للموكل يلزم فيه ، أهايه أداء كاملة ، وبالنسبة للوكيل يكفى (التمييز) لإنصراف أثر التصرف الموكل هذ فى عقد البيع ، أما فى عقد الزواج فهو (سفير ومعر) .
 - ٢ ـ من عقود التراضي ـ فليزم لتمامة ، قبول الوكيل، .
- ٣ عقد غير لازم بالإرادة المنفردة يجوز الرجوع فيه ، قالموكل حق عزل الركيل كما
 أن الوكيل حق التنحى أو التنازل عن الوكالة .
- الأصل أنها من عقود التبرع ولكن يمكن إعتبارها من عقود المعارضة إذا إشترط الأجر صراحة أو ضمنا.
- مازم الجانبين (فالموكل رد المصروفات والتعريض عن الصرر ومن الممكن أن تكون مازمة الركيل فقط .
 - ٢ . مصدرها ، العقد الإتفاق، وليس عمل مادي .
 - ٧ نشخص الطرفين (إعتبار) فتنتهى بموت أحد الطرفين أو كلاهما .
 - ٨ الوكالة لا تتجزأ .
 - ٩ الفضالة (بالإقرار) (وكالة) (فالإجازة اللاحقة في حكم التوكيل السابق).
- ١٠ من عقود الأمانة ، فلو وكل شخص آخر في بيع سيارته وياعها لحسابه هو وليس لحساب الموكل عد خائنا للأمانة في حكم لج ٣٤١ عقربات).
 - بنسمة ٦٩٧ : الشكلية في التوكيلات (م٥ ه تعليمات شهر ٩٧) .

إذا كان القانون يشترط (الرسمية) لإيرام النصرف القانوني (كالرهن التأميني وشطية . والهبة) فيجب أن يكون التوكيل المعطى لإبرام مثل هذا النصرف (رسمياً) كذلك ، أما بالنسبة (للدائن المرتهن والعوهوب له) فيجوز أن يكون التوكيل الصادر

⁽١) الشريعة الإسلامية في الأحوال الشخصية د/عبد الرحمن تاج من ٢٨

منهما (عرفيا مصدق عليه) وفي غير عقدى الهبة والرهن التأميني ـ يجوز أن يكون التوكيل الصادر من الموكل رسميا أو عرفيا مصدق عليه .

هذا النوع من التوكيلات لا يخول الوكيل سوى أعمال (الأدارة) طبقا (م ٧٠٠ مدنى) ويعد منها الإيجار لمدة ٣ سنوات وإستيفاه الحقوق ووفاء الديون ، ولكن ليس من سلطة الوكيل في أعمال الإدارة عمل إقرار بشطب الرهن أو حق الإمتياز لمنمان الدين وذلك لأن الأقرار (تصرف قانونى) في هذا الحق العيني التبعى بحتاج الى توكيل خاص (فني ١٥/ ٩/ بند ٢ فقره ز) .

م • • تعليمات شهر ٩٣ بنا الكالة في أعمال الشهر العقارى : م • • ١٠ تعليمات شهر ٩٣ مر ٩٣ مر ٩٣ مر ٩٣ مر ١٩٣ مر ٩٣ مر ٩٣ مر ١٩٣ مر ٩٣ مر ٩٣ مر ١٩٣ مر ١٩ مر ١٩٣ مر ١٩ مر ١٩٣ مر ١٩ مر ١٩٣ مر ١٩٣

تتحضر في ثلاثة:

١ ـ محام مقيد بنقابة المحامين

٢ ـ وكيل أعمل مرخص

٣ ـ قريب حتى الدرجة الثالثة ، فتجوز للأب والأبن والأخ ، والعم والخال وابن
 الأخ ولكنها لا تجوز لابن العم وابن الخال لأنهما درجه رابعة

بنسسل ١٩٩٩ تسلسل التوكيلات:

يراعى (تسلسلها) بدءا من الموكل الذى يريد عمل توكيل لأخر حتى يصل للأصيل (مالك العقار أو السيارة أو أى حق آخر) وعند عمل توكيل من وكيل الأصيل لشخص آخر نزولا لوكيل يذكر فلان بصفته وكيلا عن فلان بموجب التوكيل رقم كذا وسنة وجهة صدوره والحرف الإبجدى إذا كان بالمأمورية أكثر من دفتر توثيق أو تصديق على التوقيع ولا ضروره لاشتراط النص الصريح على (توكيل المبابق ليخول الوكيل فيه سلطة إجراء توكيل آخر يكون في نفس

 ⁽۱) وقد أسدرت المصلحة الكتاب الدورى ۱۹۶۳ بجواز إجراه التركيل وأو ينص فيه صراحة على (تركيل النور) مالم يوجد نص صريع بمنح توكيل النور أعمالا لنص (م٢٠٨مني) والمواد ٧٨ مرافعات و ٢٥ و ١٩٨٥مني) والمواد ٧٨ مرافعات و ٢٥ ق ١٩٨٢/١٨٤ الخاص بالمحاماء

السلطات المخولة له في لجواء التصرف القانوني على ألا يجاوز مصمون المحرر المواد توثيقة أو شهره حدود الوكالة (م٥٤ تطيمات شهر ٩٣) .

منشور قتی ۱۹۸۰/۳

يكتفى عند شهر المحررات (بارفاق التوكيل الأخير) دون المطالبة بسلسلة المستندات السابقة إستنادا إلى تحقق الموثق من السلطات المعنوحة للناتب عند إبرام التركيل المقدم كمستند (للصفة والسلطة) .

وبالنسبة للأحكام يكتفى ببحث المحكمة وذكر التركيل في حيثيات الحكم دون المطالبة بها إستنادا إلى أن حجبة الحكم شاملة المنظرق والأسباب فالأسباب تكمل المنظرق.

بتسمسك • • ٧ التوكيل الرسمي في صرف مبلغ مودع بالبنك (فني٢٧٠/٢٢)

يجب فيه عمل (أقرار مصنق عليه) بأن توفيع الموكل على أصل التوكيل الرسمى مطابق لتوقيعه المعتمد لدى البنوك وعلى الشيكات ويؤشر على أصل التوكيل الرسمى المحفوظ بأرشيف مأمورية أو مكتب التوثيق بأنه تم عمل محضر تصديق داقرار النك برقر كذا .

يجوز المتهم الذي تجاوز سن ١٨ سنة (سن الرشد الجنائي) توكيل غيره في الحضور نيابة عنه في الحالات التي اجازتها (م ٢٣٧ إجراءات جنائية) معله بقرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٨٠/ ١٩٨٠ وهي الجنح والمخالفات الغير معلقب عليها بعقويات غير واجبة النفاذ فور صدور الحكم .

لابد من وكالة (خاصة) في أعمال التصرف (بيع ، هبة عصلح عرهن ، النفاء شركات ، وقف ، وصبح ، ولم انشاء شركات ، وقف ، وصبية ، طلاق ، زواج) (بالنص الصريح عليها) حتى ولو (لم يتم تحديد محل العمل) عدا (حالة) (التوكيل بالتدرع) قليزم تحديد محل المغار المنبرع به اعمالا لنص مادة ٢٠/٧٠٢مدني ويجب فيها التخصيص والنص المعنار المعنار على (اعمال الانارة) طبقا لنص المعرب على (اعمال الانارة) طبقا لنص مر١٠/٧٠ مدنى (كتحميل الإيجار واعال العقا والسيانة والسيانة ولعقوق ووقاء الديون) .

بنسسك ٣٠٧ الفهوض الصادر من الشوكات المساهمة : (م ٥٨ تعليمات شهر ٩٣)

يراعى بالنسبة التصرفات المسادرة من الشركاء المساهمة والى نكون (الرسمية) ركنا فيها (كالرهن الرسمي) يكتفى بالثبات صفة ممثل الشركة بصورة من محسرمجلس الادارة بتفويضهم وموقع عيلها من رئيس مجلس الادارة بمطابقتها للأصل على أن ينص فيه على التوقيع على العقد الرسمى نيابة عن الشركة ويصدق على توقيع رئيس مجلس الادارة عليها ، وهذا القرار المصدق عليه من رئيس مجلس ادارة الشركة المساهمة بخول العضو المنتدب التوقيع على العقد الرسمى نيابة عن الشركة .

يراعي قبوله بعد اعتمادة من المدير العام أو رئيس القسم أو القطاع وخاتم شمار الدولة الخامس بها ويعد بمثابة ، توكيل رسمي ، .

يراعى عند اجراء التوكيلات المنطقة بالمسائل الهندسية أن يكون المصور أمام خبراء المحاكم للمناقشة في المسائل الهندسية المهندسين المقيدين بنقابة المهندسين وأقارب ذوى الشأن حتى الدرجة الرابعة (وينوب المهندسين بمضهم عن بعض) في الحضور أمام الخبراء المذكورين .

> بـــــــ ٧٠ ٣٠ التوكيلات الحاصة بالمحاسيين والحصور أمام مصلحة الصرائب: في (١٩٨٧/١)

مع عدم الاخلال بأحكام قانون ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه والمعدل بالقانون رقم عدم الاخلال بأحكام قانون وما في رقم ٢٣٧/ ١٩٨٤ لا يجوز أن يحضر أمام مصلحة المنزلتب أو لجان الطعون وما في حكمها أو خبراء وزارة العدل أو الجدول إلا الاشخاص المقيدة أسمائهم بالسجل المام للمحاسبين وأقارب ذوى الشأن حتى الدرجة الرابعة وأزواجهم ، (ويتوب هؤلاء المحاسبين بعضهم عن بعض) في الحضور امام الجهات المتكوره .

بشرط أن يكون الناخب مقيد بنات الدائرة الانتخابية ، وله حق النص فيه على أن يطلب الى رئيس اللجنة اثبات ما يعن له من ملاحظات بمحضر الجاسة وذلك طبقام ٢٤/٤ق ١٩٨٧/٢ الخاص بالانتخابات .

ذهب مجلس الدولة في بداية الأمر في فتواه رقم ملف ______ والتي

لذيحت بالمنشوران الماليان ۱۹۸۲/۱۲ ، ۱۹۹۰ الى وجوب تحصيلُ الرسم النسبى على بيع المنقول فى عقد الوكالة اذا تضمن ثلاث أمرر هى شراء الوكيل ما وكل فى بيعه (سواء لنفسه) وقبض الموكل لثلامن وعدم احقية الموكل فى الغاء الوكالة ، ثم

أنتهى أخيراً في فتراه رقم ملف ملف ١٩٥٨/ - والمناع بالمنشور المالى ١٩٩٥/٣. الى عدم إستحقاق رسم نمبى على التركيل المتضمن قبض الثمن والمتضمن شراء المركيل ما وكل في بيعه لفضة وعدم أحقية الموكل في الفاؤه وأنه لا يعد قرينة قانرنية على البيع لعدم وجود نص قانوني على ذلك وأنه لا يجوز امصلحة الشهر العقاري أن تنصب من نفسها قاصغاً وتبحث عن قصد ونيه المتعاقدين التي اراد أسترها وأنه ليس لها فقط سوى الإعتداد بالملاقه الظاهرة كأصل عام ، ذلك أن التركيل المتضمن قبض الثمن وأن كان يستر بيما فلا قيمة لذلك ما لم يتم إفراغ ذلك العقد في محرر مصدق عليه أمام موثق الشهر العقاري ثم يسجل وليس لذلك للتركيل من قيمة سوى أنه يوفر على المشتزى رفع دعوى صحة تعاقد أمام المحكمة لأنه بموجبه ينوب عن البائع في التوقيع متعاقدا مع نفسة (بائما بصفته ومشترياً بشخصة في نفس الوقت) ولا يجرز إليائه المسائح الوكيل ما دام قد نص على ذلك في التركيل ، ولا عبرة الما ذهب البه البحض من أنه سائر البيم وأن البيم صوري وغير مشروع لما نقدم .

لأنها تتم بإراده الموكل المنغردة .

يتسبك * ٧١ حق الخطور عن الجموع أملع الحكمة فلمر على الحافيل (١٩٥ تعليمات شهر ١٩٢)

ويجوز المتقامتين إنابه أزراجهم وأثاريهم حتى الدرجة الثالثة فى العراضة وهذا جوازى المحكمة مع مشروره توضيح توع علاقة الموكل بالركيل (الدوكيلات القضائية) (طبقام ۷۲ مرافعات)

(م٥٠ تعليمات شهر ٩٣)

هنا يجب أن يعملوا مجتمعين ويستثنى من ذلك حالة العمل الذى لا يحتاج الى تبادل الرأى (كقبض الدين أو وفائة) ($^{(1)}$.

يشترط ثلاث شروط:

(١) التصديق عليها من القصاية التابعة الدرلة الصادرة منها ثم إعتماد التوقيع من تصديقات رزارة الخارجية العصرية ويجب في المحصر أن يتضمن إسم المودع ومهنته وصفته وإقامته ووصف شامل التركيل وبياناته ورقمة وجهة صدوره ويوقع عليه من الموثق وطالب الإيداع .

(٢) أن يكرن رسمياً كذلك .

 (٣) ان يحصل عنه نفس رسوم محصر إثبات الغيية ويتم إيداع أصل التركيل مكتب التوثيق المختص النسخة الأصلية من التلف أو الصياع ولتيسير إستخراج صورة رسمية منه .

⁽¹⁾ قاذا نص على عملهم منفردين جاز لأى منهم الانفراد بتنفيذ الركالة (طبقا المدشور الفنى ١٩/١٥) بند ٢ فقره هـ) فإذا لم يرخس لهم بالعمل مفتردين وقام أحد بالعمل كان جائز ما دام في مصطحة المركل وبهذا قضت محكمة أستتلف مصر في حكمها الصلار بجاسة ١٩٤٢/١/١ (أشكر العرجم في لحكام الشهر المظرى من ١٩٤٢).

يجرز بمقتضاء التنازل عن حق الايجار باعتباره (بيع امتقرا) فالنس المسريح فيه على بيع وشراء المتقولات يتسع نطاقة ايشمل التنازل عن حق الايجار (طعن ٤٤/٥٩٨ ق جلسة ١٩٧٨/١/٢١) .

بنسسله ۷۱۳ مكور : ما حكم الحامى اللدى يعمامل مع العملاء وهو يوكل زميل له في مكتبة في اجراء ها نيابة محه، هل يستلزم ذلك عمل توكيلات متعدده لكل واحد منهم بمصفته وكيل عن فلان يوكل زميله ؟

الجواب/ لا ويمكن تسهيلاً للاجراءات اصافة عبارة في توكيل المحامي لزميله بالمكتب و في جميع أعمال موكلي مكتبي » .

الجواب يجوز للوكيل بمرجبة التوقيع على عقد الشراء نيابه عن المشترى من عدة رجوه بالنصبة لتضمنه للبيع فالبيع من التصرفات للدائره بين النفع والمشرر ، والبائم يأخذ مقابلا لما أعطى وهو الثمن ـ ويتضمن لخراج من ذمته وأصوله وقد يكون المقابل أمّل من قيمة ما خرج من الذمة أما الشزاء فيتضمن اصافه لأصوله .

وبالنسبة للعيرم : فهر من التصرفات الضاره محض فالمتصرف أو المتبرع لايأخذ مقابلا لما أعطى ـ أما المشترى فيأخذ مقابلا لما أعطى .

وبالسبة للبلل: فهو وأن كان يتضمن مبادلة ما ليس بثمن نقدى فهو في حقيقة أمره بيم وشراء لكلا الطرفان (م 6٨٥ مدنى).

مما نقدم يتبين جواز التوكيل نيابه عن المشترى على عقد الشراء ولو خلا التوكيل الرسمى من النص الصريح عليه مادام قد تصنمن ما هو لُخطر من الشراء واشدها منررا منه .

يراعي بالنسبة التوكيلات المحرره في الخارج القواعد الآتية:

- (١) اذا كان التركيل قد تم امام قتصل مصر بدولة ما فلا يؤخذ بالتركيل الا بعد اعتماد ترقيم ذلك القتصل من تصديقات الخارجية المصرية بعد سداد الرسم .
- (٢) اذا كان التركيل قد تم امام موثقون اجانب بالخارج فيكتفى باعتمادة من فنصل جمهورية مصر ، مع التصديق على توقيع ذلك القنصل من تصديقات الخارجية المصرية .
- (٣) إذا لم يوجد بالدولة الاجنبية السادر عنها التوكيل فنصل المصر ، فيكتنى بأعتماد النوكيل من (مديرية الامن) في المحافظة الموجود ـ بها مقر قنصل الدولة الأجنبية التي حزر التوكيل فيها وذلك بعد اعتمادة من ذلك القصل .

يعد قبولا ضمنيا : (١) قيام الركيل بتنفيذ الوكالة

(٢) سكرت الوكيل اذا تعلقت الوكاله بأعمال تدخل في مهنته
 (كالمحامي مثلا) مالم يرد الوكاله في الحال اعمالا نص (م١٩منني)

وفى حالة تفويض الموكل الوكيل فى التصديق على المساب نهائيا فيمتج (ناتب الركيل) بهذا التصديق على الموكل، ويجوز تكل من الموكل (ونائب الوكيل) الرجوع على بعضها (بالدعوى المباشرة) .

بنسب ١٧١٧ الوكالة الظاهرة

هي (نيابة قانونية) (دون وكالة) وتنطلب توافر " شروط هي :

١ _ علم الوكيل باسم الموكل (دون نيابه) .

٢ ـ اعتقاد الغير (بحسن نية) أن الوكيل (نائب) .

٣ ـ قيام (مظهر خارجي الركالة) منسوب (العوكل) .

أثر الوكاله الظاهره ب

اعتبار الركيل (نائب المركل) وانصراف اثر التصرف العقود (الموكل) ومثال الوكالة الظاهرة حضور المحامى وكيلا عن زميلة بدون (توكيل خاص) بموجب التوكيل الصادر من الموكل المحامى المنوب عنه بشرط (عدم وجود نص ماتم من توكيل النير طبقاً با مقتون ۱۹۸۳/۱۷ القاص بالمحاماة وم۸۷مرافعات وماتة ۲۰۸ مننى). بنسساد ۷۱۸ الوكالة بأجس :

١ - الركالة (تبرعية) ما لم يتفق على غير ذلك (صراحة أو صمنا) ريستخلص صمنا من حالة الركيل طبقا (م ٢٠٠٩ مدنى) فإن اشتقال السطمون عليه (بالمحاماء) وقت قيامة بالأعمال التي وكل فيها لحساب الطاعن يكفي في ذاته لاعتبار وكالله عن الطاعن (مأجورة) وذلك على اساس أن هذه هي (مهنته) التي يحترفها ويتكمها (طعن ٢٥/٣١٩ جاسة ١٩٦٩/٤/١٥) .

(فتی ۸۸/۱۹ ، م ۹۱ تعلیمات شهر ۹۳)

يضمن التوكيل نصافى مكان ظاهر منه عبارة (يعمل به بدوله كذا) ريجب أن يحصل عنها رسم (أمين عام) ويعتمد توقيع الموثق من الامين المساعد المسلول عن التوثيق، ويصدق بعذاك عليه من (تصديقات رزارة الخارجية المصرية).

بنسسسة ۷۲۰ تفویض و کلاء البنوك والشركات في تقديم الطلبات واستلام الخررات (۱/۵۰۳ تعلمیات شهر ۹۳) ید

يكفي (تفويض عام) يبح ذلك .

بنسسك ٧٧١ حق كتبة المحامين في تقديم الطلبات واستلام المشروعات :

(م۲/۵۰۳ تعلیمات شهر ۹۳)

يجوز بشرطين : (١) نصريح المحكمة .

(٢) توكيل رسمى بيبح تقديم واستلام الأوراق .

بنسسة ٧٤٧ ألموكوفات الغير مقبولة (م١٤ تعليمات شهر ٩٣)

- ١ المنافرة عن شخص خامتم العراسة العامة،
- ٢ الصادرة من شخص ممنوع من التصرفات ,

بنسسله ۷۲۳ : أصتخراج (شهادة رصمية من محضر تصليق خاص يتوكيل خاص : (المشوران الفتيان ٢/١٩٨١٧، ١٩٨٨/١٧)

جائز باعتبارها صوره أما يدون بهذا الدفتر بواسطة موظف عام مختص وعليه تعد ورقة رسمية تمتمد حجيتها بقدر ماهر ثابت بالدفتر حيث انها تتمنع بقوه في
الاثبات هي قوه الورقة الرسمية (طعن ٢٥/٤/٤٦ق جلسة ٢١٩٦٩/١/١) وهر ما يتفق مع نص ٢١/١، م٩٩ ق ٢٩٨٠/١٠ الخاص بالأثبات ، وبالتالي بمكن الاستناد الى هذه الشهادة في جواز النوقيع بموجبها واتمام أجراءات الشهر أو التوثيق (في حدود ما ورد بها) بدلا من المحررات الاصلية الخاسة بسندات الركاله .

بنسسله ۷۲۳ مكرر ضوابط الحد من إنتشار ظاهرة إصطناع توكيلات مزوره منسوبة لأصحابها بغيه شهر محرر وعقود متعلقة بالأراضي والعقارات في(٩٦/٢٥) :

أولاً: ينعين على مكاتب الشهر حال تقديم المحررات لشهرها سواه كانت هذه المحررات محرر موثقه معده الشهر أو مصدق على توقيع البائعين فيها بعرجب توكيلات منسوب صدورها من البائعين - ضروره التحقق من سلامة هذه المحررات توكيلات منسوب صدورها من البائعين - ضروره التحقق من سلامة هذه المحررات الموثقة والتوكيلات الششار اليها ومطابقة بياناتها الأصل أو ما دون بدفتر التصديقات حسب الأحوال وذلك بالرجوع الى مكتب أو فرع التوثيق المختص الذي تم فيه إجراء التوكيل وصحة بياناته ويمكن إرفاق صوره فوتوغرافيه من هذا المحرر الموثق أو التوكيل وصحة بياناته مع هذا الإخطار وعلى مكتب أو فرع التوثيق المختص موافاة الطالب البيان بمعلوماته في أجل غايته اليوم التالي لإخطاره . كما أنه يمكن المكتب الطالب الإستعانه في ذلك بإخطار (الإدارة العامة المحفوظات بالأورمان بالجيزه) بشأن المحررات الموثقة الذكيل الرسمي العام سابق توثيقة بغترة تسمع بتواجد صورته بدار المحفوظات

ونتك جميعه دون تحميل أستداب الشَّان أى أعياء ماليه بشأن ذلك وعلى الجهات المنكورة الإفادة بملموماتها المكتب الطالب لها عن هذه المحررات الموثقة أو التوكيلات في أجل غايته اليوم التالي لتاريخ إخطارها بذلك .

ثانياً: في حالة تقديم هذه المحررات واجبة الشهر المكتب المخصص اشهرها خلال وقت يكون غير كاف للإستملام عن صحة التوكيلات أو المحررات الموثقة المشار اليها فيتم السير في إجراءات الشهر بعد أخذ إقرار على مقدم المحرر بصحة هذه التوكيلات أو المحررات الموثقة ومطابقتها للأصل وتحملة المسئولية في حالة ظهور خلاف ذلك على أن يستوفى إجراءات الإستملام المشار اليها على الفور وتوالى منابعتها ولا يسرى ذلك الإستوفاء على (التوكيلات والمحررات الموثقة بالخارج)

ثالثا: وفى جميع الأحوال إذا أسغر الإستملام من مكتب أو فرع النوثيق المنسوب إليه التوكيلات والمحررات الموثقة عدم صحة بياناتها ، فيجب (إخطار رئاسة المصلحة) بذلك ويوقف إجراءات شهر المحرر (إذا لم يكن قد تم شهره) لإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنه وكذا الأمر في حلة شهر المحرر بتوكيلات غير مطابقة .

أمتضراج الشهادات والعسور

بفتر التصنيق على التوقيعات أطراف اغرر:

يجب أن يكرن من ذى صغة أر مصلحة طبقا م ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانرن النرثيق رقم ١٩٢٧/٨٠١٩٥٧ (والمناعه بالمنشورين ١٩٦٣/٨٠١٩٦٣/٥)وهم :

- (١) اطراف المحرر .
- (۲) خلفهم الخاص (المشترى) .
 - (٣) خفهم العام (الورثة) .

حتى ولو كان الطالب ذي صفة أو مصلحة (م ٤١ تطيمات توثيق٩٣)

يجرز بعد سداد الرسم المقرر (م ٤١ تطيمات توثيق ٩٣)

بنسد ٧٢٨ : جواز تسليم صور من المحرر الموثق (للغير) بشرط :

اذن (قاضى الامور الوقنية) بالمحكمة الواقع بدائرتها مكتب الدوئيق (م/ق ۱۹٤۲/۲۸ الخاص بالتوثيق) (م۱؟ تطيمات توثيق ۱۹۹۳) (منشور فني ۴/۱۹۷۰)

(م9 ق ۱۹٤۷/۱۰۳ الفـاص بالنــرثيق مـمـدل بالقـانون ۱۹۷۲/۱۰۳) (م۲۶تطيمات توثيق ۹۳) :

(1) تعلى (صرر أولى) الصادر لصالحة النزام في المقد بشرط: أن يكون النزام واجب التنفيذ مثاله (عقد الرهن التأميني ويعلى للدائن المرتهن ، عقد القسمة لكل منقاسم عقد البيع مع حفظ الأمثيار ويسلى لكل من البائم والسندي ، عقد الرهن الحيازي وتسلى للالن المرتهن الحائز ، ولا تسلى في حالة عقد الهبة الرسمي من أب لأبنه وذلك (لقيام حقه في الرجوع فيها) .

 ٢ ـ تعطى (صورة ثانية) من المحرر المرثق (بحكم المحكمة الجزئية) الراقع بدائرتها مكتب التوثيق بناء على صحيفة (تعان) من أحد الخصوم الى خصمه الآخر(م ٥ق ١٩٤٧/٦٨) .

بنسسد ٧٢٩ إلغاء التوكيل:

.

التركيل المنصوص فيه على عدم جواز إلفاؤه الا بمرافقة الوكيل لا يجوز إلفاؤه الا بحضور ذلك الوكيل لا يجوز إلفاؤه الا بحضور ذلك الوكيل وتوقيعه والا عد الإلفاء (كأن لم يكن) (وذلك طبقا م١٧١٧أ مدنى) .

- (١) بإتمام العمل الموكل فيه او بأنتهاء الأجل المعين الوكالة .
- (٢) مـوت الموكل ^(۱) أو الوكيل وهذا لايقطع سير الخصومة حيث تعطى المحكمة أجل خلال ۱٥ يوم لتعيين وكيل جديد (محام آخر) والاجاز لرئيس المحكمة شطب الدعوى (طعن ٢٧/٤٤ ق جلسة ١٦/٤/٣٠) .
- (٣) بإرادة الموكل المنفرد في أي وقت (٩٥٥ مدنى) او بتنحى الوكيل عن الوكالة بشرط إعلان الموكل (٩١٦م مدنى) ذلك أن الوكالة عقد غير لازم ويتم بإرادة الموكل المتغرده ولمصلحته ولا يحق له إلغاؤه في حالتين :

⁽ ۱) مادة ۱/۷۱۷ مدفى : لانتدى الركالة بموت الموكل حتى يطم بها الركبل ، أو يدم العمل المعرسل به تفخِذ أو كانت هذاك مصلحة الموكل أو الغير (كخفش الثمن أو صداده) دينا للغير ، أو كان تنفيذها يبدأ بالوقاء كتنفيذ رصية يكين الركيل هر المبغذ لها .

الأولى: أذا كانت الوكالة بأجر بشرطان:

أ. أن يكون العزل لحزر مقبول .

ب. وفي وقت مناسب

فإذا تخلف الشرطان أو أحدهما عد العزل (تصف في أستسال الحق) موجب (التعويض الثانية اذا كانت الركالة تصالح الركيل او لجدبي ونص في التوكيل على عدم الفاؤه (فني ٩٣/٧) الا بموافقة الأخير قلا يجوز إلفاؤه الا بحضور الموكل والوكيل وتوقيعها وإلا عد الإلفاء (كأن لم يكن) .

مثال : أن يكون الوكيل دائن الموكل ورخص له فى استيفاء حقه معليقع فى
يد الوكيل من مال الموكل ، او اذا باع له عقار ووكله فى التوقيع نيابته عنه كبائع
على أن يكون البيع صادر لذات الوكيل محدداً له العقار المبيع تحديداً نافياً الجهالة
بذكر رقمة والشارع الواقع به والناحية والقسم والمحافظة ومما لا شك فيه أن عمل
مثل هذا التوكيل بالنص الصريح فيه على عدم الفاؤة إلا بموافقة الوكيل يظنى عن
رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى لأن الوكيل (المشترى) سيوقع بموجبه بائها
بصفته ومشترياً في أى وقت يشاه دون اللجره لاحصار البائع للتوقيع أمام الموثق وقد
بمنتم البائم أو يتعذر حصوره اسبب ما .

١- صدور حكم في مومنوع الدعوى أمام درجة التقاضى الموكل فيها.

افلاس الموكل أو الوكيل أو المجر على أيهما.

وقد أذاعت مسلمة الشهر العقاري بعض ملاحظاتها على أخطاء المأمرزية سواء كانت (شهر أو توثيق) بخصوص التوكيلات بكتابها الدوري رقم ۱۶۲ بتاريخ ۱۹۹۰/۱۱/۸

(أ) فأجازت التركيل من مركل بصفته ولر لم ينص صراحة بالتركيل على (تركيل الغير) مالم يوجد نص صريح بالتوكيل يعنى (تركيل الغير) مالم يوجد نص صريح بالتوكيل يمنع الوكيل من حق توكيل الغير (أعمالا لنص م ٧٠٨ مدنى ، م٧٨ ق ١٩٦٨/١٣ الضاص بالمرافعات وم٥٦ق

(ب) أوجبت عدم لزرم إرفاق (إعلام الوراثة) بالتوكيل الرسمى في حالة اجراء الوارث توكيل الفير بخصوص (نصيبة في التركة) إستندت في ذلك الى أن

الوارث فى (حالة قانونية) وليمت (صفة) تلك التي تتحقق فيمن يمثل الغير أو من ينوب عنه فالوارث أصيل بصفته الشخصية أى عن نفسه ، وليس بصفته عن الفير ولم ترصنح مصلحة الشهر المقارى الحكم فى حالة ما اذا كان الوارث وكيل عن باقى الررثة أو ممثل لمجموع النركة ونزى أنه يلزم فى تلك الحالة إرفاق (إعلام الوراثة).

فنى الممكن يجوز قبول (الوكالة الخاصة) المصدق على التوقيعات فيها الإثبات (الصفة) عند تقديم طلب الشهر المأمورية المختصة مالم تكن (الرسمية) شرطا شكليا للإنسقاد في العمل القانوني موضوع المحرر المراد شهره طبقا (م ٧٠٠ مدني) (كما في حالة الرهن التأميني والهية) .

		کیت او بیل حاص	* * * *
جسية		اي	أقرأت
		محل الأقامة	مهنة
جنسية	دياته	ن السيد / .	بأننى ركات ع
		محل الأقامة	مهنة

da 15 2 2 4 4 VY1 1

وذلك في القضايا التي ترفع منى أو على أمام جميم المحاكم على أختلاف أنواعها ودرجاتها وتسلم الأحكام وتنغيذها وفي تقديم الأوراق القلم المحضرين وتسلمها وفي الصاح وفي الاقرار والانكار والابراء والطعن بالتيزوير وطاب تعايف السمين الحاسمة وردها وقبولها والطعن في تقرير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وقي طلب تعبين الخيراء وفي الحضور أمام المحاكم الجزئية بكافة أنواعها من قضايا تصرفات وخلافه والمحاكم الحسبية للأحوال الشخصية وفي التقرير يعمل معارضات والالتماسات والاشكالات والأستئناف في القضايا المدنية والجزئية وفي التقرير بالنقض في الأحكام وتقديم المنكرات وفي اتخاذ جميم ما تقتضية إجراءات الثقاضي مما جيمعه وفي الحضور أمام الجهات الإدارية أيا كانت ومصالح الحكومة ومكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها وتقديم الطابات والتوقيع عليها وعلى الألتماسات والمذكرات وتسلم الأوراق والمستندات والعقود العرفية والرسمية وفي الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأمور بانها ولجان الطعن والتصالح وتقديم المذكرات وتسلم صور التقريرات والتقديرات والمناقشة فيها وقبول ما يرى قبوله ورفض ما يرى رفضة وفي تقديم الرسوم والأمانات للمحاكم وتسريتها وقبض باقيها وفي تسلم وتسليم الأوراق والأوامر والمستندات والمقود العرفية والرسمية من والى قلم كتاب المحاكم والجهات الإدارية والتوقيع نيابة عنى بالتسام في كل ما ذكر وفي التقرير بفقد القسائم والترقيع على محاضر المخالفات والحضور أمام محكمة القضاء الإداري ومجلس الدولة واذنته بتوكيل غيره نيابه عنه في كل أو بعض ما ذكر بخصوص القضية (المزمع رفعها أو المرفوعة أمام محكمة __ برقم ____ اسنــة ______

المسوكل

	بنــــــــــــــــــــــــــــــــــــ				
		الموافق	أنه في يوم		
	نى شام الساعة	i	فرع توثيق مكتب توثيق		
نكرر	المقود <u>بالمكتب</u> الم	مرثق	أمامنا نحن		
	Co.		ويحضور كل من:		
	. بطاقه	***************************************	(١) المعيد/		
المقيم	الرقم المطبوع	في / /	مدادرة من سجل مدنى		
*****			ديانته ويعا		
	بطاقه		(۲) السيد/		
المقيم	الرقم المطبوع		مادرة من سجل مدنى		
			ديانتهويع		
	ة قانوناً .	سفات والشروط المطلود	الشاهدان الحائزان للم		
- مهنة	جنسية	٠٠ ٠٠٠ ديانه	أولاً : السيد/		
			الثابت الشخصية بموجب		
			المقيم		
مهنة …	جنسية	دیا نه	ثانياً : السيد/		
			الثابت الشخصية بمرجب		
	_		المقيم		
مهنة	جنسية	دیانه	ثالثا : السيد/		
			الثابت الشخصية بموجب		
• • •			المقيم		
مهنة	جنسية	دیانه	رابعاً : السيد/		
			الثابت الشخصية بمرجب		
			المقيم		

المقيم ...

وقـــرر أن وكل عن السيد/ ديلته جنسية مهنة المغيم السيد/ ديلته جنسية مهنة المغيم السيد/ ديلته جنسية مهنة السيد/ ديلته جنسية مهنة السيد/

مقيم

وذلك في جميع القعنايا التي ترفع منى أو على أمام جميع المحاكم وفي تقديم الأوراق لقلم المحضرين وتسلمها وفي الصلح والاقرار والأنكار والابراء والطعن بالتزوير وطلب تحليف اليمين الحاسمة وردها وقبولها والطعن في تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وفي طاب تعيين الخبراء وفي الحضور امام جميع المحاكم بكافة أنواعها من قضايا وتصرفات وخلافة والمحاكم الحسبية للاحوال الشخصية وفى التقرير بعمل المعارضات والالتماسات والاشكالات والاستئناف في جميم القضايا المدنية والجنائية والأحوال الشخصية وفي التقرير بالنقض في الأحكام ونقديم المنكرات وفي اتخاذ جميع ما تقنضية اجراءات التقاضي مما جميعه وفي استلام صور الاحكام وتنفيذها وفي الحضور أمام الجهات الادارية أيا كانت ومصالح المكومة ومصلحة الشهر الحارى ومكاتبها ومأموريتها وتقديم الطابات والتوقيع عليها وعلى الإلتماسات والمذكرات وتسلم الأوراق والمستندات والعقود العرفية والرسمية وفي الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأموريتها ولجان الطعن والتصالح وتقديم المنكرات وتسلم صور التقريرات والامانات للمحاكم وتسويتها وقبض باقيها وفي تسلم وتسليم الأوراق والأوامر والمستندات والعقود العرفية والرسمية من والى اقلام كتاب المحاكم والجهات الادارية والترقيم نيابة عن بالتسليم في كل ما ذكر وفي التقرير بفقد القسائم والتوقيم على محاضر المخالفات والحضور أمام محكمة القضاء الإداري (مجلس الدولة وأذنته بتوكيل غيره في كل وبعض ما ذكر. .

والوكيل أن يوكل من يشاء في كل أو بعض ما ذكر

وبماذكر نحر هذا التوكيل وتم التوقيع عليه من الموكل و(الشاهدين)بعد نلاوته عليه

توكيــل رســــي عــام

	للموافق	لَّنه في يوم
في نمام الساعة	i	<u>فـرع</u> توثيق مكتب
العقود <u>بالمكتب</u> المذكور بالفرع	موثق	أمامنا نحن
.		ويحضور كل من:
. بطاقه		(١) السيد/
الرقم المطبوع 🕟 المقيم	في / /	صادرة من سجال مدنى
	سل	ديانته وي
بطاقه		(٢) السيد/
الرقم المطبوع المقيم	في / /	صادرة من سجل مدنى
	سل	دېانته وي
ية قانوناً .	صفات والشروط المطلوا	الشاهدان الحائزان ثا
,		
. جنسية مهنة	ديانه	أولاً : السيد/
* * * * * * *		الثابت الشخصية بموجب
		المقيم
	ديانه	المقيم ثانياً : السيد/
مهنة	ديانه	المقيم ثانياً : السيد/ الثابت الشخصية بموجب
	سين سيانه سي	المقيم ثانياً : السيد/
جنمية مهنة	دیانه	المقيم ثانياً : السيد/—— الثابت الشخصية بموجب المقيم ثالثاً : السيد/——
	دیانه	المقيم ثانياً : السيد/—— الثابت الشخصية بموجب المقيم ثالثاً : السيد/——— الثابت الشخصية بموجب
جنسية مهنة	دیانه ۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	المقيم ثانياً : السيد/—— الثابت الشخصية بموجب المقيم ثالثا : السيد/——— الثابت الشخصية بموجب المقيم
	دیانه دیانه دیانه دیانه دیانه دیانه دیانه	المقيم ثانياً : السيد/—— الثابت الشخصية بموجب المقيم ثالثاً : السيد/——— الثابت الشخصية بموجب

خاسماً : الميد/ ديانه جامية مهلة الثانت اللخصية بموجب

المقيم

وقــــر أن وكل عن السيد/ ديانه جنسية مهنة م

وذلك في :

أولاً : القضايا واجرامات التقاضي وما يتعلق بها :

جميم القضايا التي ترفع من أو على أمام جميم المحاكم وفي تقديم الأوراق لقلم للمحضرين وتسلمها وفي الصلح والاقرار والانكار والأبراء والطعن بالتزوير وطلب تحليف اليمين الحاسمة وردها وقبولها والطعن في تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدائهم وفي طلب تعيين الخبراء وفي الحضرر أمام جميع المحاكم بكافة أنواعها من قضايا وتصرفات وخلافة والمحاكم الحسبية للأحوال الشخصية وفي التقرير بعمل الممارينات والالتماسات والاشكالات والأستنناف في جميم القصايا المدنية والجنائية والأحوال الشخصية وفي التقرير بالقض في الأحكام وتقدير المذكرات وفي أتخاذ جميم ما تقتصية لجراءات التقاصي مما جميعة وفي استلام صور الأحكام وتنفيذها وفي المصور أمام الجهات الادارية أيا كانت ومصالح الحكومة ومصلحة الشهر العارى ومكانبها ومأموريتها وتقديم الطلبات والتوقيع عليها وعلى الألتماسات والمذكرات وتسلم الأوراق والمستندات والعقود العرفية والرسمية وفي الحضور أمام مصلحة الصرائب ومأمورياتها ولجان الطعن والتصالح وتقديم المذكرات ونسلم صور التقريرات والتقديرات والمناقشة فيها وقبول مايري قبوله ورفض مايري رفضة وفي تقديم الرسوم والأمانات للمحاكم وتسريتها وقبض باقيها وفي تسلم وتسليم الأوراق والأوامر والمستندات والعقود العرفية والرسمية من والى اقلام كتاب المحاكم والجهات الادارية والتوقيم نيابه عن بالتمليم في كل ما ذكر وفي التقرير بفقد القسائم والتوقيم على محاصر المخالفات والمصور أمام محكمة القضاء الاداري (مجاس الدولة) وأذنته بتوكيل غيره في كل وبعض ما ذكر.

الموكل الشاهدان الموثق

ثانيا : أعمل الإفاية :

والذكيل الدق في ادارة الأطيان الزراعية والمقارف والأراسني الغضاه العملوكة لم في وفي تأجيرها وأستجارها وتحرير عقود الايجار الشاصة بها وتحصيل أو دفع العبدالة الناتجة عن هذه الايجارات وأخد وإعطاء الايصالات وتحصيل أو دفع العبدالة الناتجة عن هذه الايجار أوات وأخد وإعطاء الايصالات الراعية ولجان العصالحة وفي فسخ عقود الايجار أو التنازل عنها والدوقيع على الأراق والمعقود المتعلقة بها وفي اقامة العبدال أو التنازل عنها والدوقيع على واستلامة وتمثيلي أمام جميع المصالح المحكومية وتشلاع العام والخاص بما في ذلك البلدية والتنظيم والهيئات والشركات العامة أو الخاصة والتوقيع اذا ازم بها في ذلك البلدية والتنظيم والهيئات والشركات العامة أو الخاصة والتوقيع اذا ازم بالمن ودفع المبالغ اللازمة والتعاقد مع المقاولين والعمال وغيرهم وتوقيع العقود خاص ودفع المبالغ اللازمة والتعاقد مع المقاولين والعمال وغيرهم وتوقيع العقود الدمناع والمنقولات والتنازل بمقابل أو بدونه وفي تصدير واستيزاد وتسليم وشحن البصائح والمنقولات والآلات وغيرها ما في ذلك الطرود وتشئيلي أمام الجمارك والتوازي والجهات المتعلقة بذلك واتخاذ مايازم .

والوكيل طلب استخراج الاعلامات الشرعية والمضرور أمام محاكم الأحوال الشخصية واتخاذ كافة الأجراءات بذلك شرعا وقانونا .

وللوكيل الدى فى صرف وايداع وقبض العبالغ المستحقة لى فى جميع خزائن المكرمة والشركات والبنوك وهيئة توفير البريد وكافة الهيئات قطاع عام أو خلص بما فى خلاف صدرف الشيكات والحوالات والمعاشات الشهرية والمرتبات والمكافأت والدخار والتأمين والتوقيع على الأوراق والأفرارات والمستندات المتطقة بذلك وعلى المصرم له صرف أى مبلغ يستحقة الموكل من أى جهة أو من أى فرد .

ثالثاً: أعمال التصرف:

وكذلك وكلت فى البعيع والشراء والرهن والشطب والبعل والمقايضة والهبة والقسمة والفرز والتجنيب واشهار الارث وانها الرفق وفى أخذ حق الامتياز وشطبه سواء بالنسبة للأطيان الزراعية أو العقارات السبينة أو الأراضى الفضاء وكل ثابت ومنقول والتوقيع على كافة أتواع العقود الأبتدائية أو النهائية وفى دفع وقبض الاثمان وباقيها الموكل الشاهدان للموثق

وأخذ واعطأه المخالصات وفي جميع التصرفات الناقلة الملكية أو المقيده نها عن عن ذلك جميع أنواع عقود الشطب أو الاقرارات المتعلقة بذلك الوكيل الحق في بيع وشراء وابدال واستبدال الأوراق المالية والاسهم والنسنات وصرف كوبونات وبيعها

وتلوكيل كذلك الحق فى شراء الميارات وبيعها أيا كان نوعها واستخراج رخصها وتجديديها سنويا ويدفع الرسوم والتأمينات وتضيير ونصويل النمر المعدنية وكافة أجراءات المرور والتوقيم على العقود والأوراق الخاصة بذلك .

والوكيل أن يوكل من يشاء في كل أو بعض ما ذكر

وبما ذكر تحرز هذا التوكيل وتم التوقيع عليه من الموكل و(الشاهدين) بعد تلاوته عليه .

الموكل الشاهدان الموثق

بنسك ٧٣٣ : أحكام النقض في عقد الوكسالة :

السات الوكسالية :

۱ – حب، إثبات الوكالة وقوعه على من يدعيها (طمن ٢٤/٧٩ ق جاسة ١ / ١٩٥/٥/٢٢ ق

 ٢ - استخلاص قيام الوكالة ونطاقها من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغاً وله اصله الذابت بالأوراق (طن ٢٤/٧٦ ق جاسة ٢٢/١٩٥٥) .

الوكالة بالتمسخير:

۱ - نمسك الطاعنة بأن المطمون منده كان (مسخراً عنها) عند شرائه الأرض موضوع التداعى والتدليل على ذلك بمستندات دفاع جوهرى - رفض المكم هذا الدفاع بمقولة انها ليست طرفاً في عقد البيع وهو ما لا يصلح رداً عليه - قصور - إذ لو صح قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى (طمن ٢٠/١٤ ق جلمة ١٩٩٤/١٢/٢) .

١ - مؤدى نص م ٢/٧٠٩ مدنى (أنه يمتنع على القاضى أن يعدل فى مقدار
 الأتعاب التي اشترطها المحامى مقابل عمله اذا كان الأتفاق عليها قد تم بعد الانتهاء من

هذا المحل أو قاة غام الموكل بأدائها بعد ذلك طوعا (طعن ٣٤/٥٣٦ ق جلسة ١/١٩٦٨/١٢/) .

٢- أهمية الدعوى وما بنلة المحامى من جهة والنتيجة التى حققتها هى عناصر جوهرية يجب على حكم المحكمة استظهار ها عند نقدير الأتصاب (طعن ٢٩٥٥)

 ٣- الاصل طبقام ٧١٠ مدنى أن يلتزم الموكل (بالمصروفات) التي يتكبدها الوكيل لاتمام العمل السند إلية (طعر ٢١/١٥ق جلسة ١٩٩٠/٥/١٩).

٤ - من المقرر أن المشرع قد جعل امجلس نقاية المحامين ولا به الفصل في تقدير أتعاب المحامى ادا وقع خلاف بينه وبين موكله بشأن قيمتها في حالة عدم وجود (اتفاق كتابي) عليها طبقا م ٤٨ق ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه ويعتبر القرار الصادر من مجلس النقاية بماله في أختصاص قصائي في هذه الحالة فصلا في خصومه بين الطرفين وبماية حكم فيها (طعن ٥٧/٥٣٣) و جاسة ٤/١/١٧٤) .

ترقيع المحامى مسحيفة الدعرى المقامة مسد زميله قبل اذن النقاية
 الفرعية لا يترتب عليه بطلان الطعن ويحرز فقط مساطنه تأديبيا (طحن ٢١٩٥٥)

٦- مؤدى نص م ٢/ ٧٠٤ مدنى يدل على أن التزام الوكيل فى تنفيذ الوكالة هو (التزام ببخل عنايه) وليس بتحقيق غاية ولكن ليس هناك ما يمنع من الاتفاق على أن يكرن (التزامه بتحقيق غاية) كأن يتفق الموكل مع المحامى على عدم استعقاقه مؤخر الاتعاب الا اذا كسب الدعوى .

(طعن ۷۱/۱/۲۱ ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۲۲۱)

٧ - مفاد نص المادتين ٧٠٨ . ٧١٠ مدنى مرتبطين أنه يجوز لناتب الوكيل الرجوع بالدعوى المباشرة على الموكل يطالبة فيها بما التزم به نحو الوكيل الاصلى وسواء كان الموكل قد رخص للوكيل الاصلى بتوكيل غيره فى تنفيذ الوكالة أو لم يخص له بذلك له بنتك ويكون رجوع نائب الوكيل على الموكل شأنه فى ذلك ما يرجع به الوكيل الاصلى على الموكل من المطالبة بالمصدوفات الصرورية الشروعه التى انقتها من ماله الخاص والتى استلزمها تنفيذ الوكالة (طعن ٢٤/٣٨٨) ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٩٠١) .

٨ـ عقد وكالة العدامي بأجر الاتفاق على استحقاق الوكيل مباشا معين
 كتمريض اتفاقي اذا ما عزل من الوكالة دون مبرر غير مخالف النظام العام هذا
 الاتفاق بعد (شرطا جزئيا) حدد مقدما قيمة التعويض (طعن ١٩٧٥/٥٤ وجلسة ١٩٧٥/١٢/٣).

٩- الوكالة (تبرعية) مالم يتفق على غير ذلك (صراحة أو ضمنا) ويستخلص (صمنا) من (حالة الوكيل) طبقا انص م ٢٠٠٩ / ١ مدنى ، فأن اشتغال المطعون عليه بالمحلماء وقت قيامة بالاعمال التى ركل فيها لحساب الطاعن يكفى في ذاته لاعتبار وكالنه عن الطاعن (مأجورة) وذلك على اساس أن هذه هى مهنته الذي يحترفها ويتكمبها (طعن ٣٥/٣١٩ ق. جاسة ١٩٦٩/٤/١٥) .

الوكالة بالخصومة ونائب الوكيل :

- (۱) من الآثار المترتبة على الركالة بالنصومة ، جواز اتابة المحامى غيره من المحامين في القيام بأعمال هذه الركالة ونلك مالم يكن ممنوعا من الاتابة صراحة في التركيل طبيقا المحامدات و ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات و ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمحاماه ولايلزم تقديم مند وكالة وكيل الوكيل الذي هو نائب عن زميله الغائب طبيقام ٥٦ محاماه (طعن ٣٧/٣٧ جلسة ٢٩/١/١٤/١) (طعن ١٩٧٤/١٠) وقد دترجم هذا الحكم عصليا بالكتاب الدوري رقم ١٤٢ بتاريخ
- (۲) پجوز للوكيل أن ينيب غيره في القيام بأعمال وكالته مع التزامة بأجرة مستى كان (مسرخصصاله) في ذلك من الموكل (طعن ۲۲/۶۶۳ ق جلسة ۱۹۲۱/۰/۱۱) .

أثر الوكالة :

۱ - التصرفات التي ييرمها الوكيل هي لحساب الأصيل - مباشرة الوكيل اجراء معين سواء كان من أعمال التصرف أو الإدارة - عدم جواز مقاضاته عن هذا الاجراء - وجرب توجيه الخصومة في النزاع الناشيء عنه للأصيل وليس الوكيل (طعن 18/۱۲ ق جسة 19/0/٤/۱۹ .

٢ - الن كان الاصل وفقام ١٠٥ مدنى أن ماييرمة الوكيل في حدود وكالنه ينصرف الى (الأصيل) الا أن نيابة الوكيل عن الموكل تقف عند حد (الفش) ، فانا تواطأ الوكيل مع الغير للاضرار بحقوق موكلة فان النصرف على هذا النصو لا ينصرف أثره الى الموكل (طعن ٢٧٣/٢٧٥ عِضْه ٢/١٩٧٦/٤/) .

٣ - تصرفات الوكيل الذي يجاوز حدود وكالنه الخاصة لايسأل عنه الوكيل
 الا اذا أجازه بعد حصوله الصدا اصافة أثره الى نضه

(طعن م ١٦/١٦ ق جلسة ١٩٧٢/٤/١)

٤ – الوكيل مازم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة ويجب الأقرار ماييا شرة خارج من هذه الحدود أن يكون المقر عالما بأن التصرف الذي يقره خارج حدود الوكالة وأنه قد أقره قاصدا اصافة أثره الى نفسه (طعن ١٩٦٨/٥٣جلسة ١٩٦/٥/٢٥) وتتصرف آثار التصرفات الى يعقدها الى الأصيل من وقت ابرامها (طعن ٤٦/٣٠) ق جسلة ١٩٨٠/٥/١١)

فأثر الاقرار (رجمى) فالاقرار اللاحق في حكم التوكيل السابق (طعن ٤٩/٤٨ ق جاسة ١١/١ / ١٩٨٠) .

الوكالة الخاصــة:

- (۱) النص في ٢ / ١/٧٠ مدنى على أنه لابد من (وكالة خاصه) في كل عمل ليس من أعمال الادارة ، وبوجة خاص في البيع والرهن والتبرعات والمسلح والاقرار يدل مسراحة على أن (الصلح) من (أعمال النصسرف) ، لما كان ذلك وكان نس م ٧٧٥ مدنى لا تبيز الحارس في غير أعمال الادارة ـ التصرف الا برمناه جميع اصحاب الشأن أو ترخيص من القضاء (فمأموريته وقتيه لا تتعدى أعمال الادارة والمسيانة (فأن الملح يكون غير نافذ في حق أصحاب الشأن ويحق لهم طلب البطالة (طعن ٢٦/٢٩٨) .
- (۲) حق المرافعة أمام القضاء يازم له (وكالة خاصة) لا يكفى فيه (الفضالة) طبقام ١/٧٠٢ مدنى وم ٢٥ ق٢/ ٨٢/ الضاص بالمحاملة (طعن مدنى وم ٢٥ ق٢/ ٣٠٨ الضام بالمحاملة (عكن ٩٠٠/ ٣٠٠ قالنقاح أما القضاء بعكن حق النقاضة من الانتجاء الى القضاء .

(آ) مقتصى نفس ٢ ١/٧٠ مدنى وم ٢٧مراقعات (م ١١٨مراقعات قديم) انه اذا كان الاقرار العصادر من الركيل أمام القصاء منطويا على (تصرف قانونى) هو النزول عن حق فانه بعد عملا من أعمال التصرف الذى يلزم صدور (توكيل خاص) بها أو ورودها صمن توكيل عام بالنص العمريح على التفويض (طعن ١٨٧٤/٠٥ق خليسة ١٩٨٥/٢/١٣)

تعبد الوكيلاء:

- (1) متى كان التوكيل السادر من الطاعن قد صدر لعدة محامين فانه يجوز انفراد أحدهم بالتقرير بالطعن لأن قانون المرافعات قد خرج فى الوكالة بالخصومة عن القاعدة العامة : التي فررتها م ٧٠٧ مدنى قنص فى م ٢٨/٧٧ مرافعات على أنه اذا تعدد الوكلاء جاز لأحدهم الانفراد بالعمل فى القضية مالم يكن ممنوعا من ذلك بنص فى التوكيل ولا محل لتخصيص عموم هذه المادة وقصره على السير فى الدعوى بعد اقامتها (طعن مدنى جلسة ١٩٥٨/٢/٢٠) .
- (٢) تقمنى أحكام الوكالة أنه فى حالة تعدد الوكلاء الغير مأذرتين بالانفراد أن يعملوا (مجتمعين) إلا اذا كان العمل مما لا يحتاج فيه (لتبادل الرأى) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٥/١٩/٩) .

تعسد الموكلين:

(١) مؤدى نص م ٧١٢مدني(أنه اذا تعدد الموكلين في (تصرف واحد) كانو أ (متضامنين) نحر الوكيل في تنغيذها ، مالم يتفق على غير ذلك .

(طعن ۱۹۷۹/۱/۱۸ ق جلسة ۱۹۷۹/۱/۱۸۷) .

سند الوكالة (التوكيل) :

(۱) يجب على الطاعن بالنقض طبقا م ٢٥٥ مراف عات ايداع سند توكيل محاميه الموكل في الطعن والاكان الطعن (غير مقبول) فاذا كانت الوكالة خاصة بنص الموكل شخصياً ويسمفته عن الغير يازم نقديم هذه المسفة (طعن ٢٠/٨٧٦ق جلس ١٩٩١/١٢/١٩) وعدم نقديم التوكيل حتى تمام المرافعة يترتب عليه عدم أقبول الطعن (طعن ١٩٤١/أ٥) و

- (٢) حضور المحامى بالجلسة مع موكلة ـ ولو كان من لقريلتُه ـ لا يجيز له أكثر من ايناء (النفاع عنه) في الدعوى (طعن ١١/٢٠ق جلسة ١٩٤٢/١/١٨ .
- (٣) وكالة الزوج عن زوجته لا تستخلص ضعنا من مجرد قبام رابطة الزجية (طعن ٢٢/ ٣٦ ق جلسة ١٩٦٦/٥٠) .
- (٤) عقد الشركة يتضمن (وكالة) الشركاه (بعضهم عن بعض) في أداه أعمال الشركة (المنعقدة) بيتهم بمال خاص بها ممتقل عن مال الشركاء فيها طبقا م ٢٥٠ مدني (طعن ٢٩/١١٠٨ ق جاسة ٢٩/١/١٩) .
- (°) الأصل أن ادارة الأموال الشائعة تكون من حق الشركاء (مجتمعين) مالم يوجد اتفاق يضالف ذلك ، فاذا تولى أحد الشركاء الاداره دون اعدراض من الباقين عد (وكيلا عنهم) (طعن ٢٧/٣٢٨ ق حاسج ١١/٩٧٧/٤) .
- (٢) اذا قدم المحامى الطعن بالنقض وذكر رقم التوكيل دون أن يقدمة للمحكمة للتحقق من صفته يجعله مقدم من غير ذى صفه ولللمحكمة أن تحكم بعدم قبوله شكلا (طعن ٩/٦٩٢ ق) .

علاقة الموكل بالوكيل:

- (1) التصرفات التي يبرمها الوكيل هي لحساب (الاسبل) قاذا تصرف الوكيل وقام باجزاء معين سواء كان من اعمال التصرف أو الادارة عدم جواز مفاضاته عن هذا الاجراء ويجب توجية الفصومة في النزاع الناشئ عنه للاصيل وليس الوكيل طبقا م ٢٩٩ مدنى (طعن ٢٩١٩) قلا توجه الوكيل إلا الذاكل مفرضا في الخصومة التاشئة عن هذا التصرف .
- (۲) جواز توجية الدعوى للخصم فى شخص وكيله شرطه اقتران اسم الوكيل باسم المركل عله ذلك (طعن ۲۷٬۲۲۷۷ ۵ وجلسة ۲۹۸۷/۱۰/۱۹
- (7) لايجوزللمحكمة أن تتصدى لملاقة الخصوم بوكلانها الا اذا أنكر صاحب الشأن وكاله وكيله الدائم وكالة وكيله الشأن وكاله وكيله الشأن وكاله وكيله فاذا باشر المحامى اجراء قبل أن يصدر توكيلا له من ذى الشأن الذى كلفه بالمعل فلا يحترض عليه بأثر التوكيل لاحق على خلاف لمن ينص القانون على خلاف ذلك (طعن ١٩/١٨٧٥ عن جلسة ٢٩/١٨٧٠) .

- (٤) الاصرفات التى يبرمها الركيل هى لحساب (الاصبل) فاذا تصرف الركيل وقام باجراء معين سواء كان من أعمال التصرف أو الادارة ـ عدم جواز مفاصاته فى هذا الاجراء . ويجب ترجيه الخصرمه فى النزاع الناشىء عنه للأصيل وليس للوكيل (طبقام ٢٩٩ مدنى) ولا ترجه الوكيل الا اذا كان (مفوضاً) فى الخصومه الناشلة عن هذا التصرف (طعن ١٤/١٩ ق جلسة ١٩٩/٤/٤).
 - (٥) جواز توجية الدعرى للخصم فى شخص وكيله (شرطه) اقترانَ اسم الوكيل باسم المركل عله ذلك (طعن ٧/٢٤٢٧) ق جلسة ١٩٨٦/١٠/٢)
 - (٦) طعن الوارث في تقدير الدركة قبل ايلولتها الى الورثة ـ اعتباره ناتبا عنها رعن سائر الورثة (بوكالة قانونية) اساسها .
 - وحدة التركة واستقلالها (طعن ٤٦/٢٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١/١٨).
 - (۷) ثبوت الركالة الاتفاقية أمر موضوعي بترقف على فهم المحكمة للواقمة متى كان استخلاصها سائفا بموجب سند من أوراق الدعوى رتقدير المحكمة للقرائن التى يستدل بها أن الوكالة التى كانت (قانونية) في الصغر انقابت الى (وكالة التفاقية) في الكبر (طعن ٥٧/٢٠٨٣) .
 - (A) توافر صفة الوكالة بالخصومة ـ استقلال محكمة الموضوع باستخلاصها
 من مستدات الدعوى وظروف الحال (طعن ٢١١٣٥ ٥٥ وغله ٨٨/٤/٢٨) .
 - (1) علاقة للخصوم بركلاتهم عدم جواز تصدى المحكمة لها طالما لم يذكر صاحب الشأن وكاله وكيله مباشره المحامى للأجراء وقيل صدور التركيل ممن كلفة به - جائز ولو لم يكن ثابتا قبل لتخاذ اجراءات الاخذ بالشفعة ولم يستلزم القانون لمباشرتها صدور وكالة خاصة (طعن ٢/٨٢٧٥ ق جلسة٢٤/٧/٢٨٤)

إنتهاء الوكالة :

(۱) موت أحد الوكلاء في حالة تعددهم لاينهي سوى وكالنه هو وأن تبقى وكالة البافين (موقوفه) فيما يحتاج الى وكالة البافين (موقوفه) فيما يحتاج الى العمل مجتمعين ونافذة فيما لا يحتاج الى (تبادل الرأي) (كانبض الدين أو وفائه) الى أن يقر القاضى ما يراه بشأنهم (طعن مدنى جلسة ١٩٥٥/١٢/٩) .

(۲) إذا كانت الوكالة (بأجر) صح (التنمى) من الوكيل ولكن يازم الوكيل (بتعريض) الموكل عن (المنرر)الذى قد يلحقة إذا كان التنمى بغير (عذر مقبول) أو فى وقت (غيرمناسب) (طعن مدنى جاسة ١٩٦٦/٣/٣) .

(٣) إذا كان من حق الوكيل أن يقيل نفسة من الوكالة إذا ناء بعبئها أو رغب عن الاستمرار في تنفيذها ، فأن المشرع لم يترك الامر لهري الوكيل يتحنى متى أواد وفي أي وقت شاء ، بل أنه قيد هذا الحق بقيود ضمنها نص م ٢١٧ محنى بحيث لو خالفها يلز و التمويض قبل الموكل ، كما أذا أهمل بالرغم من تنحية القيام بجميع الاعمال المستمجله الذي يخشى من تركها على مصلحة الموكل (م٧١٧مني) ولايعقيه منه سرى اثبات أن التغريط لمبب خارج عن ارائته أو انه لم يكن بوسعة الاستمرار في أداء مهمته الا بتعريض مصالحة لخطر شديد تأسيسا على أن الموكل لايستساع منه فرض التصدية هو (طمن فرض التصدية مصالحة الوكيل الخاصه في سبيل السهر على مصلحته هو (طمن ٤٢/٤٧٥) .

٤ – جواز الاتفاق – في غير حالتي الفش والخطأ الجسيم – على حق الموكل في عزل الوكيل في أي وقت دون مسلوليته عن التعويض – أساس ذلك جواز الاتفاق على الاعفاه من المسلولية المقدية م ٢١٧ مدنى (طمن ٢٠/٧٣١ ق جلسة ١٩١٤/١٢/٢٥).

يشترط في عمل الفصولي ليزم رب العمل أن يكون ضروري وعاجل له ومثيد ونافع له دون الزام عليه ولا رابطة عقديه (طعن ٢٩١١/١٢/١١) جادة ٢٩٠١/١٢/١١) ليحق له مطالبته بالمصروفات التي صرفها ومصدر النزام رب العمل هذا قاعدة (عدم جواز الاثراء على حساب الغير بلا سبب) (طبقا م ١٧٩ مدنى، وتسقط دعوى التعويض عن الاثراء بمضى ٣ سنوات من تاريخ العلم بالعق في التعويض (م ١٩٠ مدنى) فاذا أقر بها رب العمل تسرى عليها قواعد الركالة طبقا م ١٩٠ مدنى (طن ٢٢/١٤ ق جلسة الرب العمل تسرى عليها قواعد الركالة طبقا م ١٩٠ مدنى (طن ٢٢/١٤ ق جلسة ١٩٠٧/٢٨٨ مدنى واذا مات رب العمل التزم الفضولي نحو الورثة بما التزم به نحو رب العمل مورثهم (م ١٩٤ مدنى) ويجب أن ينصرف عمل الفضولي المصلحة الفير فقط درن مصلحته هو ، وعليه لاتحد أعمال المستأجر في الحين المؤجره من (المسلاحات ضرورية) أعمال فعنالة (طعن ٤٤/٤٤ قبلة ١٩٧١/١٠) .



الجزء ألتناس **ألأخكما**م

(م ٧٧ من دستور جمهورية مصر الدائم) (تصدر الأحكام وتنفذ باسم الشعب)

القسرآن :

- [1] أعدلوا هو أقرب للتقوح (اماندة ٨)
- [٦] واذا مكهتم بين الناس أن تمكهوا بالغدل (النساء ٥٨)
 - [٣] فأحكم بينهم بها أنزل الله (النادة ٤٨)
 - [2] وإذا قلتم فاعدلوا ولو كان ذا قربد (الأنعام ١٥٢)
- [4] باأیما الذین آمنوا کونوا قوامین بالقسط شمداء لله ولو علا.
 آنفسکم أو الوالدین أو الله فرین (الساء ۱۲۰)
- [1] إن الله يأمر [بالمدل] والأحسان وإيتاء ذك القربك وينمك عن الفحشاء والهنكر و[البفك] (اندل ١٠) .
 - . (الاسام ١٤٨) . 1 يحب الله الجمر بالسوء من القول إلا من خلام (النسام ١٤٨) .
 - [٨] ولهن أنتصر بعد ظلهه فأولئك جا عليهم جن سبيل (الثرري٤١).
 - [4] وما كنا معدبين حتك نبعث رسواً (الإسراء ١٥) .
 - [١٠] يأن تصبرو وتتقوا اليضركم كيدهم شيئا (آل عمران١٢٠) .
 - [11] حسبنا الله ونهم الوكيل (أن عمران١٧٣) .
 - [11] ومن لم يحكم بما أنزل الله فأولئك هم الطالفون (شائدة ١٠) .



آثبار الظبلم

- [1] وما أطابكم من مصيبة فبما كسبت أيديكم ويشفوا عن كثير (النرري-٢٠) .
 - [7] واتقوا فتنه التصيين الدبين ظلموا منكم خاصة (الانفال٢٥) .
 - ["] والله لا يحب الطالهين (آل عمران) .
 - [2] والله 1 يمك القوم الظالمين (البقرء ٢٥٨) .
 - [4] ويضل الله الظالمين (إبراهيم ٢٧) .
 - [1] وكذاك نولك بغض الظالهين بفضاً بما كاتوا يكسبون (الاتمام ١٧٩) .
 - [٧] خِل يَمَلُكُ إِلَّا الْقُومِ الْطَالَجُونَ (الأَنْدَامِ ٤٧) .
 - [٨] وقد خاب هن حمل ظلما (١١١).
 - [4] 1 ينال عمدك الطالمين (البتر، ١٧٤) .
- [۱] و1 تركنوا الگ الخبين خللموا فتمسكوا الغار ومالكم من دون الله من أولياء ثم 11 يندرون (مرد۱۰۲) .
- [11] وهن يكسب خطيئته أو إثما ثم يرهف به بريثاً فقد إحتمل معتاناً هاثماً مبيناً (الساء ١١٧) .
- [17] والتحسين الله غافة عما يفعل الطالمون إنما يؤخرهم ليوم تشخص فيه الأبصار ممطعين مقتمد رءوسمم الا يرتد اليمم طرفهم وأفتحتمم هواء (يراميح).
 - [14] ألا لغنه الله علك الطالبين (مرد١٨) .
 - [12] ما للظالمين من حميم والشفيع يطأع (غائر ١٨) .
 - [🛭] وما للطالمين من نصير (الدج٧١)
 - [11] فتلك بيوتمم خاوية بما ظلموا (النمل ٥٢) .
 - [17] وتلك القرد أهلكناهم لها ظلموا (العب ٥٠) .
 - [18] وسيعثم الذين طلهوا أ. هنقلب ينقلبون (اشعراء ٢٢٧) .
 - [14] إنا من المجرمين منتقمون (السجدة ٢٧).

- [٢٠] إنه 1 يهلح الطالعون (برست ٢٢ ، الأنعام ١٢٥،٢١) .
 - مضار الإصرار على المعصية :
- [1] كلا بل ران علم قلوبهم هاكانوا يكسبون (المنتين ١٤) .
- [7] بلگ هن كسب سيئة وأحاطت به خطيئته فأولئك أصحاب النار هم فيها خالدون (البّره ۸۱) .
- [7] فليحذر الذين يخالفون عن أهرء أن تصيبهم فتنه أو يصيبهم عذاب أليم (الار١٢).

السنسة :

- (١) أنقرا دعوة المظلوم فإنه ليس بينها وبين الله حجاب.
 - (Y) أن المرء ليحرم الرزق بالذنب يصيبة .
- (٣) ثلاث حق على الله أن لا يرد لهم دعوة (المسائم حتى يغطر والمظلوم حتى ينتصر ، المسافر حتى يرجع) .
- (٤) أن الله ليملى للطالم حتى لم حتى انا أخذه لم يفانه ثم قرأ (كذلك أخذ ريك إذا أخذ القربى وهي طالمة أن أخذه أليم شديد (هود ١٠٢)
 - (٥) دعوة المظلوم مستجابة وإن كان فاجرا ففجورة على نفسه.
- (٦) ألا أن الظلم ثلاثة فظلم لا يضفر وظلم لايترك وظلم مخفور لايطلب فأما الظلم الذي لا يخفر فالشرك بالله قال تعالى (إن الله لا يخفر أن يشرك به ويشفر ما دون ذلك لمن يشاء (النساء ٤٨) ، وأما الظلم الذي لا يترك فظلم العباد بعضهم لبعض ، وأما الظلم المغفر الذي لا يطلب فظلم العبد لنضه .
- (٧) إذا خلص المؤمنون من النار حبسوا (منطرة)بين الجنة والنار فيتقاضون مظالم كانت بينهم في الدنيا حتى إذا نقوا وهذبوا إذن لهم بدخول الجنة فوالذي نفس محمد بيده لأحدهم بمسكته في الجنة أدل بمنرله كان في الدنيا .
- (٨) من كان عنده مظلمة لأخية من عرض أو من شئ فليتحلل منه اليوم من قبل أن لا يكون دينار ولادرهم أن كان له عمل صالح أخذ منه (بقدر مظلمته) وأن لم تكن له حسنات أخذ من سيئات صاحبة فحمل عليه (رواه البخاري) وقال في أوله (رحم الله عبدا كانت له عند أخيه مظلمة) .

- (٩) إنما الأعمال بالغراتيم .
- (10) البر لا بينى والذنب لا ينسى والديان لا يموت إعمل ما شئت كما ندين ندان .
 وعلى الظالم إذا أرد الدرية والسفوم إنهاء الآتي :
 - (١) الإعتراف بالذنب.
 - (٢) رد المظالم لأصحابها.
- (٣) الأقلاع عن الذنوب وعدم الاصرار عليها أو العودة إليها وأن ينبع ذلك بعمل صالح ويداوم عليه ويسرع في الخيرات .
- (١) حكم محكمة أول درجة (جزئى) وكانت قيمه الدعوي لا نجاوز خمسمائة جنيه (أي فى حدود نصابها الإبتدائي) (م ٤٢ مرافعات) .
- (۲) حكم المحكمة الإبتدائية إذا كانت قيمه الدعري لانجاوز خمسة آلاف جنيه
 (مر٤ مراقعات)
- (٣) حكم المحكمة الإبتدائية بوسفها محكمة ثان درجة لا يقبل الإستئناف (م ٤٨ مـرافـعـات) ، (م ٢١٩ مـرافـعـات) (طعن ١٠٧٠ / ٤٧ ق جلسـة ١٠٠٠) ذلك لأنه يحوز قوة الأمر المقضي طبقا (م ١٠١ ق ٢٥/٥٠ للخاص بالإثبات) .
- (٤) الإتفاق قبل رفع الدعري علي أن يكون حكم محكمة أول درجة نهائيا (م7 / ۲ مرافعات) .
- (°) مرور ٤٠ يوم علي الحكم الإبتدائي سواء من تاريخ صدور الحكم في حالة حضرر المحكوم عليه أو من تاريخ إعلانه في حالة غياب المحكوم عليه دون طمن بالإستثناف (م ٢٧٧ مرافعات) .
- (٦) الحكم الصادر من محكمة الإستئناف العالي برصفها محكمة ثاني درجة سواء مؤيدا لأول درجة أو معدلا له ويحوز قوة الأمر المقمني طبقا (م ١٠١ ق ٢٨/٢٥ الخاص بالإثبات).

- (٧) الدكتم ألمنتهى (صلحاً) . م ٢١١ مرافعات) ولأ يجوز إستثناقه وكذا الفكم العبنى على تعليم بالطلبات (م ٢١١ / ٢ مرافعات)
 - (٨) الحكم العبني علي (يمين حاسمة) .(م ١١٤/ ١ إثبات) ولا يجوز إستئنافه
- (؟) حكم المحكمين (م ٥٢ / ١ ق ٢٧/ ١٩٩٤ الضاص بالتحكيم) ولا يجوز إستثنافه وإنما يجوز رفع دعوي مبتدأه ببطلانه في أحوال هي :~
 - أ... عدم وجود إتفاق علي التحكيم أو وجد ولكن كان باطل .
 - ب .. فقد أهلية أحد طرفي إتفاق التحكيم .
 - ج ـ بطلان أعلان أحد طرفي التحكيم .
 - د.. إستبعاد حكم التحكيم القانون الذي إنفق عليه طرفي التحكيم لتطبيقه .
 - هــ عدم توافر التشكيل المطلوب في هيئة التحكيم .
 - و ـ تعرض التحكيم امواصيع لم يشملها إتفاق التحكيم .
 - ي ـ بطلان إجراءات التحكيم .
- (١٠) حكم إيقاع البيع الجبري (مرسي المزاد سابقا) (طبقا لنص م ٤٤٩ مرافعات) .

ملحوظة : ~

أحكام إيقاع البيع اللهائية الصادرة في (بيع عقار المفلس - بيع العقار لعدم إمكان قسنه و بيع عقار عديم الأهلية) نبحث فيها (الملكية والتكليف) (م ١٣٧ تعليمات شهر ٩٣) ويلاحظ أن الناجر المحكوم بإشهار إفلاسه يمتنع عليه النصرف في عقاره وإنما يمثله (السند يك) تحت إشراف (مأمورية النظيسه) وتصريحة بالبيع في حالة (إستغراق روكية التفليسه) أما إذا تقرر بيمه (بالمزاد الطدي) فيتنع في ذلك أحكام قانون المرافعات رقم ١٣ / ١٩٦٨ ويلاحظ أنه في حكم شهر الإفلاس يكتفي بتقديم إقرار مصدق عليه من السنديك يستمن به الناحية والقسم والمحافظة لعقار المحكوم بشهر إفلاسه (٣٤٧ تطيمات شهو ٩٣).

شهر صحيفة دعوي الإعسار يترتب عليه عدم نفاذ تصرف المدين في حق الدائنين بما ينقص من حقوقه أو يزيد في التزاماته ، ولكن بجوز المدين التصرف في عقاره بدون موافقة الدائنين إذا كان البيع(بثمن العثل) . وعموما يجوز شهر تصوف البنهن العسر وذاك لأن أثر مروان النصرف في حق الدائنين مرجمة (المتصرف إليه) و(القضاء) .

بنسله ٧٣٤ مكور أتواع الأحكام من حيث مضمون القضاء الصادر في الحكم:

ال مقرر كالشف : يقرر (مركز قانوني) موجود من قبل . مثال : حكم صحة توقيع ، حكم صحة تعاقد ، حكم وطلان ، حكم ثيوت ملكية ، حكم ضمه أو فرز وتجنيب ، الإفرار ، الإجازة ، حكم مرسي مزاد للحائز ، الحكم الصلار في دعوي إسترداد حصة شائعة طبقال ATT مدني.

 ٢_ منشىء : ينشىء مركز قانوني لم يكن موجود من قبل مثال : حكم فسخ عقد ، حكم إلغاء عقد ، حكم الشفعة ، حكم مرسي مزاد لأجنبي ، إيقاع البيع فى البيوع الجبرية .

٣ـ مازم: ويقرر حق لشخص يلزم الصادر صنده بأداته - وهذا الحكم هو
 الرحيد الذي يزيل بالسيغة التنفيذية وينفذ جبريا.

مثال : إسترداد الحيازة وتسليم العين ، أو تسليم المبيع أو الدين أو التعويض أو دفع الثمن وفرائده .

بند ٧٣٥ متى يكون حكم أول درجة نهائيا ومتى لايكون ؟

١- إذا إستأنف ورفض وتأيد الحكم المستأنف فيكون الحكم الإستئنافي هو النهائي وهو المعتبر (سند تنفيذيا) أماإذا أحال حكم ثاني درجة في منطوقة أو أسبابة المكملة له لحكم أول درجة فيازم الحكمان معا لإعتباره وتكوين (السند التنفيذي).

٢ - تطيل الحكم المستأنف، يجعل حكم ثانى درجة هو الحائز أهوة الأمر المقمني وبالتالي يكون هو (السند التنفيذي) أما إذا أحال في الأسباب أو المنطوق لحكم أول درجة فيازم الحكمان معا لتكون (السند التنفيذي) .

٣- إلغاء أو بطلان الحكم السنتأنف وإعادة القصنية إلي محكمة أول درجة والإعادة تعنى إلغاء الحكم السنتأنف. ومن المقرر أن إلغاء الحكم من حيث الشكل يعني عدم إستنفاذ محكمة أول درجة ولا يتها في موضوعة. وإذا كان حكم ثاني درجة قد ألغي الحكم السمادر في الطلب الأصلي وكان المدعي السنأنف عليه

قد طلب طلبا إحتياطيا أمام محكمة أول درجة فيجب على المحكمة الإستثنافية إعادة القمنية إلى محكمة أول درجة لتفصل في الطلب الإحتياطي .

بنسسد ٧٣٥ مكرر أحوال جواز الإستئناف :-

١- الأمكام السادرة بسفة إنتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب مخالفة قواعد الإختصاص المتعاقة بالنظام العام ، أو وقوع بطلان في الحكم ، أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم (م ٢٧١ مرافعات مستبطة بقانون ١٩٩٧/٣٣) (طعن ١٤٥٢ / ٥٠ ق. جلسة ١٩٨٨/٤/١) (والكفالة) الواجب إيداعها في هذه الحالة إجراء جوهري لازم لقبول الإستئناف .

٧- الأحكام المسادرة في حدود النصاب النهائي إذا كان الحكم مسادر علي خلاف حكم سابق لم يحز قوة الأمر المقضي فإذا لم يصير نهائيا عدد رفع الإستئناف عد مسائنة بقوة القانون (م ٢٧٣ مرافعات) (طعن مدني جلسة ٢/٢/٤) عد الناء أو بطلان الحكم المسائف والفصل في الطلبات الموضوعية :

فى حالة استنفاذ حكم أول درجه ولايته فى الموضوع بحكم جديد تراعى فيه الأجراءات الصحيحة الواجبة الانباع .

وبطلان المكم الأبتدائي لعدم تسبيبه لا يجيز اعادة القسنية لمحكمة أول درجة بعد استئفاذ ولايتها بالمحكم في موضوعها فنفصل فيها المحكمة الاستئنافية من جديد بشرط الا يكون المحكم المستأنف قد شابة عيب يمتد الى صحيفة اقتتاح الدعوى ليطلان الاعلان فأن (الخصومة هنا تكون غير منعقده) وبالتالي لا يترتب عليها اجراء أو حكم صحيح لأنه في هذه الحالة الأخيره نقتصر المحكمة الاستئنافية على القضاء ببطلان المحكم المستأنف دون أن تقضى في الموضوع ومن الأحكام التي تستئفذ محكمة أول درجة ولايتها في الموضوع، الحكم بسقوط الدق في الشفعة ، والحكم بعدم قبول الدعرى لإتعدام الصفة والحكم في الدفع بالتقادم (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/١٧/١ :

(الحكم الاستئنافي الصادر بالغاء حكم أول درجة ورفض الدعوى هو (سند تنفذى) حيث أنه لزال آثار الحكم الملغي) . بنسط ٧٣٧ حجية الاحكام المدنية (نسبية) كالنقود :

حجية الأمر المقسى تنبت اكل حكم قسائى ابتدائى قطعى قابل اللطن فيه (م١٠١ اثبات) أما قرة الأمر المقسني فلا تثبت الالالحكم النهائى). مثال مرور ميماد اللسان على الحكم دون طعن أن طعن في السيماد وتأيد استئنافيا أو تنازل المحكوم صنده عن الطعن (م١١١ اثبات) تمنع من اعادة طرح النزاع من جديد أمام القصاء ويشترط لذلك اتحاد عناصر الدعوى (أطراف ، محل ، سبب) .

أما المكم البات فهو الذي لا يقبل الطعن فيه بالطرق العادية أو غير العادية كحكم محكمة المقصني

بتسب ف ٨٣٨ : الحكم الباطل والحكم المتعدم ؟

أولاً: الحكم الباطل:

هو حكم توافرت أركانه الاساسية من كتابة والتوقيع عليه ممن أصدره ، ويكون ابطالة بطريق الطمن عليه في السيماد كما يمكن زواله بالرد عليه مالم يكن البطلان منطق (بالنظام العام) .

أو صدر من قاضى توافرت به أسباب عدم الصلاهية (باطل) طبقا (١/١/١٨مرافعات) أو من قاضى يحوزه ربه (طبقا م ١٤٨ مرافعات) أو فى قضية يوجب القانون فيها تعثيل النيابة العامة ولم تعلل، أو تخلف أحد القضاه الذين اشتركرا في العداولة عن الحضور فى جلسة النطق بالعكم دون أن يوقع على مسودة العكم .

نانیا": الحکم المعدم: --

هر حكم تجرد من أركانه الاساسية ، ريجرز رفع دعوى مبتدأه بطلب انمدامه (طعن مدنى جاسة ١٩٧٧/٣/٧) .

فستبر الحكم منحدم اذا صدر من قاض لم يحلف اليمين القانونية أو من قاض لم يحلف المنقالية القضاء عزلة أو إحالته على المعاش أو استقالته أو موقف عن عمله بصفة مؤقته والحكم الصادر من محكمه لم يكتمل تشكيل عدد اعضائها ، أو صدوره ضد شخص رفعت عليه الدعوى وهو متوفى .

والعراب انه لا يسقط بالتقادم الطويل 10 منه اوجود (اللكزام الجدع) على البائع وورثته متولد عن عقد البيم الابتدائي ولو لم يشهر بضمان عدم التعرض المشترى في العقار سواء رقبة أو منفعة طبقا م ٤٣٩ مدنى ويجوز تسجيلة اذا تبين من بحث الملكية أن العقار ما زال على ملك البائع وانه لم يتصرف فيه الى شخص آخر قام بتسجيلة وانتقات البه الملكية بالتصبيل وانظر البنود ٧٨٧،٧٨١ من هذا الكتاب

بنسد ٧٣٨ مكرر ٢ هل يجوز الطعن في حكم محكمة النقض ؟

حكم محكمة النقض (حكم بات) غير قابل الطعن عليه بأى طريق عدا حائين هما : -

- (1) حالة قيام مبب من أمياب عدم الصلاحية المنصوص عليها بمادة ١٤٦ مرافعات فيرض الأمر علي المحكمة التي تأمر بإلغاء الحكم وإعادة نظر الطعن أمام دائرة أخزى وهو مايعرف (بسحب الحكم) طبقا امادة ١٤٧ فقرة ٢ مرافعات و ٤٢/١٧٥ مرافعات (الطعنان ٤٤/١٨٥ ق جلسة ١٩٧٤/١/١٥ ع جلسة ١٩٧٧/٢/٢).
- (۲) مناقصة الحكم لما هو ثابت بالأوراق يجعل الحكم مشوياً (بالبطلان) طبقاً م ۱۷۸ مرافعات أو خطأً في تكييف الواقعة وقصور أسباب الحكم والتقس أو الخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصنفائهم أو عدم بيان أسماء القضاء الذين أسدروا الحكم ويترتب عليه (بطلانه) ويجوز الطعن في الحكم الباطل (واو بعد فوات السيماد) .

فى هاتين الحالتين يعد الحكم (باطلا) ولا يترتب عليه بدء ميماد طمن واذا أعان لا يترتب عليه أثر ويعتبر كأن لم يكن ويمكن الطمن عليه ولو بعد فوات مواعيد الطمن محسوبا من هذا الأعلان

ويكون الطعن (بدعوى بطلان أصابة) بدون ميماد وتقوم المحكمة إذا ما ثبت توافر موجبت قبوله بالفاء الحكم الصادر منها وإعادة نظر الطعن (أمام دالارة أخرى).

يسبية **٧٣٨ مكورً ؟ وهل** يجوز للمحاكم مختلفة أحكام محكمة النقض بالسية للمبادئ السابقة لها ؟

والجواب أن أحكام محكمة النقش نتمتم (بقوة أدبية) بالنسبة للمحاكم الأدنى درجة ولكنها (ليست ملزمة لها قانونا) ولا ترقى إلى مرتبة القانون فيجوز لأى محكمة مخالفتها لأن إعتبار أحكام محكمة النقش ملزمة يؤدى الى جمود القانون وإغلاق الباب أشام القضاء للإجتهاد في تطبيق القانون وتفسيره بل أثنا كثيرا ما تجد أن محكمة النقش قد عدات عن أحكام كثيرة صدرت لها وإستقرت عليها .

بند ۷۳۸ مکرر ؛ س : سي يعد الحکم باطلا ؟

والجواب في الحلات الآليـة بـــ

- (١) عدم تلاوه منطوق الحكم علانيه (م ١٧٤ مرافعات)
- (٢) خار مسردة المحكم من توقيع الرئيس وعضوي اليمين واليسار (طبقام ١٧٥ مرافعات) فإذا اقتصرت على توقيع (رئيس الهيئة) ، كان المحكم (باطلا) لتمقه (بالنظام العام) ، وذلك لأن مناط المداولة : بين اقتضاه الذين إصدروا المحكم هر توقيعهم على مسودته التي أوجب المشروع إيناعها عند النطق بالمحكم وهو إيجاب قصد به : صنمان أن يكون المحكم قد صدر بعد مداوله شمات أسبابه ومداوقه ، واستقرت عقيده المحكمة بشأنه على أساس ماورد بالمسرده التي وقحت رأودعت عدد النطق به (طمن ١٩٥٧ / ٢٤ ق جاسة بالمسرده التي وقحت رأودعت عدد النطق به (طمن ١٩٥٧ / ٢٤ ق جاسة ١٩٨٥ / ١٩٠٥) .
- (٣) إذا خلا المكم الإبتدائي من (تاريخ إصداره) ، يكون المكم الأستثالثي المؤود له (بباطلا) وهو (ببان جوهري) يبطل المكم كورقة رسمية إذا خلا منه بفقده عنصرا من عناصر وجرده قانرنا (طعن ٢٦٠٧ / ٥٧ ق) .
- (£) سماع هيئه المحكمة المراقعة ، وحاول هيئه أخري غيرها في المداوله (طعن ١٠١٨ / ٨٨ ق) .
- (٥) خلر دبياجة الحكم من بيان المحكمة الذي أصدرته يجعله (مجهلا) لاوجود له
 دناريخ إصداره ومكانه وأسماء القضاء الذين لم يسمعوا المرافعة وإشتركوا في
 المداولة (م ١٧٨ / فقرة أمرافعات).

- (٦) القصور في أسباب الحكم . الذي بني عليها وخلوه منها (م ١٧٦ مرافعات ، م
 ١٧٨ / جـ مرافعات) وكذا إذا كان أسباب الحكم غير مقرءه عد الحكم خاليا
 منها وبالتالي ينقد عنصر ا من عناصر ومقومات وجوده .
 - (٧) عدم بيان أسماء القضاء الذين أصدور الحكم . (م ١٧٨ فقرة جـ مرافعات) .
- (٨) (النطأ الجديم في أسماء الخصوم وصفاتهم . (م ١٧٨ / فترة جـ مرافعات)
 - (٩) منافسة الحكم لما هو ثابت بالأوراق . (م ١٧٨ مرافعات)
- (١٠) صدروه في قضيه يوجب فيها القانون (تمثيل الديابة العامة) ولم تمثل (م
 ١٧٨ / أمرافعات) .
- (۱۱) صدور الحكم من قامني يقوم به سبب من أسباب عدم الصلاحيه (طبقا 187 / 1 مرافعات) أو من قامني يجوز رده طبقا (م ۱۶۸ مرافعات) .
 - (١٢) صدور الحكم خاليا من المنطوق أو تضمنه منطوقا متعارضا .
- (١٣) مخالفه مبدأ المواجهه ، كما لو صدر الحكم على خصم لم يعان بصحيفه الدعوي ، أو خلت الصحيفه المعان من تحديد جاسة انظر الدعوي وحال ذلك دون حضوره وسماع دفاعه .
- (18) إدخال (غش) على المحكمة بتزوير مستنات أدت إلى صدور حكم خاطىء بناء عليها ويكون الطعن على ذلك (بالبطلان) عن طريق (طلب التماس إعاده النظر) أمام نفس المحكمة مصدره الحكم .
 - فالطعن بالبطلان (بدعوي بطلان أصليه مبتدأه) قاصر علي حالتي :-
 - أ) حكم مرسي المزاد .
 - ب) الحكم المتعدم .
- وأما حاله الفش علي المحكمة بتقديم (مستنتات مزوره) فيطعن عليها بطريق (التماس لمحلاه النظر) أمام نفس المحكمة مصدره الحكم . وفيما عدا ماذكر يكون الطعن بالبطلان بطريق : -
- أ الدفع به في الجلسة فبل التكلم في الموضوع مالم يكون الأمر منطقا بالنظام العام فييدى في أي حاله تكون عليها الدعري .

ب- أوالطمن علي الحكم في ميعاد الطمن بمد صدوره صحسوبه من تاريخ صدوره إذا ثبت حضوره ومن تاريخ إعلانه به إذا كان غائبا .

ولايجوز التمسك بالبطلان ممن تسبب فيه .

ويلاحظ: أن القامني لا يملك تعديل حكم قطعي أسندره وفصُّ فيه ، ولو صدر مبنيا علي إجراء باطل ، فبالفصل فيه ، يكون قد خرج من ولايه المحكمة (طعن ٥٠٢/٧٠١ ق) (طعن١١٠ / ٥٠ق) . إعمالا لمبدأ قدسيه الأحكام (م ١٠١ إثبات) .

بنــــد ٧٣٨ مكرر ٥ أحكام النقض في بطلان الأحكام :

- (١) تخلف أحد القضاء الذين لصدروا الحكم روفع مسودته عن الحمضور جلسة النطق به وحلول تماضى غيره محله وقت النطق يجب إثباته فى الحكم وإلا كان الحكم (باطل) (طعن ١٦١/٤٥ق) .
- (۲) أجازت م ۱۵۰ مراقعات للقاضي إذا إستشعر الحرج من نظر الدعوى لسبب ما عرض أمر تنحية على المحكمة للنظر في قراره ويترتب على ذلك أن التنحي يعنى (فقد صلاحية الإستمرار في نظر الدعوى أو الفصل فيها) فإذا شارك في المداولة أو وقع الحكم يكون الحكم قد صدر من هيئة غير صالحة الإصداره ويكون الحكم الصادر باطلا ويعاد نظر الدعوى أمام (هيئة أخرى مقايرة) (طن ١٣٠/٣٣٥).
- (٣) لا يجوز الطعن بالنقض في الأحكام المسادره من المحاكم الإبتدائية بهلية إستئذافية ويستثنى منها أن يكون الحكم قد فصل في نزاع خلاف لحكم سابق بين الخصوم وحاز قوه الأمر المقضى (طعن ١٨٢١/٥٠ ق).
- (٤) الطعن بالنقض يردك أصل عام على الأحكام العسادره من مسحاكم الاستئناف طبقا لنصم ٢٤٨ مرافعات ولايرد على الأحكام العسادرة من المحكمة الإستئناف طبقا لنصم ٢٤٨ مرافعات وهي أن الإبتدائية بهيئة إستئنافية إلا على سبيل الإستئناء طبقا لنص م ٢٤٩ مرافعات وهي أن يكن الحكم قد فصل في النزاع خلاف الحكم سابق رحائز لقوة الأمر العقضى وكان الحكمان نهائيان بين نفس أن المتصوم سواء في النظوق أبلبة الدربطة به (طن ١٦١٦/٢٥١).

مبادئ عامة في الأحكام في ضوء أحكام النقض:

 ١- أسباب الحكم المرتبطة (بالهنظوق) أكتسابها حجية الشئ الهحكرم فيه (طن ١/٢٤١٣ ق. جلسة ١/٢٢/١٠) ولا تكلسب في الحكم الجنائي حجية أصام المحاكم المدنية إلا إذا كانت (ضرورية) اللحكم . (طن مدني ١٨٨/١٨٥٥ ق. جلسة ١٩٨٧/٥/١١) ، ٢ ـ جُرُيِّتُهُ أَتِنْهَا عُ أَشْرُكُاتَ الْمُعُوفِيٰ عَنْ تَعْيِدُ حَكُمَ مِلْتُرَطُّ لَقِيامُهَا :

أعلانه بالصورة التثقيذية الفكم ، ودخول تنفيذ هذا العكم في أختصاصه ، وانذاره ، وأن أغفال المكم بيان تاريخ اعلان المحكوم عليه وما اذا كان مزيلا بالصيغة التنفذية (قصور) (طنن جنائي رفع ٥٩/١٤٣٣ ق) .

٣ ـ رأى الجمعية المعومية لقصمى الفترى والتشريع في المنازعات التي ننشأ بين الوزارات أو بين المصالح الحكومية وبعضها البعض (مازم) لتلك الجهات طبقاً لسم ١٢ ق ١٩٧٧/٤٤ الخماص بمجلى الدولة ، ولا يجوز لوزارة أو مصلحة عكرمية قبول أو أو أم عقد بدون (استغناء) لاارة ضم الفري بمجلى الدولة طبقاً ٨٥٥ من قانون مجلى الدولة.

٤ - أحكام المحكمة الدستورية العليا - في دعاوى عدم دستورية القوانين والتراتح - (مازمة) الكافة وسلطات الدولة بما فيها السلطة التشريعية (وذات أثر رجمي) طبقاً م ٤٩/ فقرة ٣ ، ٤ ق ٨٤/ ١٩٧٩ الخاص بالمحكمة الدستورية العليا وذلك بعد نشرها بالمجريدة الرسمية ، ويمنتم تطبيق المادة أو القانون المخالف من اليرم النائي النشر (بالمجريدة الرسمية) - وأحكام المحكمة الدستورية العليا (كُشفة مقرره) . ويها تتجرد الدصوص القانونية المحكوم بحم دستوريتها من المقافة أي الني ساهبتها عند استدرها ، ويذلك خاصية (الآلزام) . التي تتسم بها (القواعد القانونية) ، ويذلك يصد الدس الباطل (مدهم) الني تتسم بها (القواعد القانونية) ، ويذلك يصد الدس الباطل (مدهم) (ابتداء) فلا يكون قابلاً للعلييق أصلاً منذ أن نشأ محياً . وأن البطلان (لا يتجزأ) استقرت إما بحكم قصائى نهائي حاز قوة الأمر العقس أو بانقضاء مدة التقدم استقرت إما بحكم قصائى نهائي حاز قوة الأمر العقس أو بانقضاء مدة التقدم السقرت إما بحكم قصائى نهائي حازة قوة الأمر العقس أو بانقضاء مدة التقدم السقرة المن النس جنائي أم مدنى ، إذ تعتبر الأحكام المسادرة (بالادائة) وسواء كان النص جنائي أم مدنى ، إذ تعتبر الأحكام المسادرة (بالادائة)

وسواه كان النص جنـائي أم مدنى ، إذ تعتبر الأحكام للصـادرة (ب**الادانـة)** له (كأن لم تكن) ومحدومة الأثر حتى او كانت (**باته**) .

ولكن أعمال أثر الحكم بعدم المستورية : لا تعتد إليه ولاية المحكمة بوانما تختص به (معكمة العوضوع) لتنزل حكم مادة ٤٩ من فانون المحكمـة الدستوريـة على (الوقائع) المطروحة أمامها .

(طعن/۱۹۵۷/۱۹۵ قبطست ۱۹۹۱/۴/۲۱) (طعن/۱۰۱۲ ق.ست سروریة جلست ۱۹۹۰/۰/۱۹) (فئوی الجمعیة العمومیة تسمی القتوی التشریع بعجلس الدولة ملف ۱۴۲/۲/۷ ۱۹۸/۰/۱۲ جلسة ۱۹۱۰/۱/۱۱) .

أنواع الأحكمام التعلقة بالمكية العقارية

۱ _ حكم صحبة تعباقسد

٢ _ حكم ثبوت ملكية

٣ ـ خكم فرز وتجنيب (حكم القسمة)



دعوي وصحبة التعباقيد والأ

ينسسماد ٧٣٩ : دعوى (صحة التعاقد) ، (وصحــة وتفاذ العقد) مسمينان (لدعوة واحدة) .

ه تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ، ومداه ، ونفاذ ، ه طعن ٢٦/٨٦ ق جلسة ٢٦/٨٦) . ويجوز رفعها على (كاقة) التصرفات ولو لم تكن بميعاد (طعن ١٩١٥/١٥٥ ق جلسة ١٩٨٢/١/١) .

بنسسك ٧٤٠ : ماهيتها والقصود بها ؟

دعرى صحة التعاقد : هى (دعرى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع بنقل ملكية العبيع الى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيلة مقام الترقيع على العقد النهائى أو تسجيل العقد فى نقل الملكية ، (طعن ٥٩/٥٢٥ ق جلسة ١٩٣٢/١/٣٥).

أوهى دعوى المقصود بها : تنفيذ الدزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى (تنفيذاً عينياً) و(الحصول على حكم يقوم تسجيلة مقام (تسجيل العقد) في نقل الملكية ،

ولهذا فان المشترى لايجاب الى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية اليه ، وتسجيل الحكم الذي يصدره له في الدعوى (ممكنين) (طعن ۴۳/۸۹۹ ق جلسة ١٩٨/١٢/١) (طعن ۴۸/۹۰۵ ق جلســة ٥/١٩٨٢/١) (طعن ۴۸/۹۰۵ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٣) .

بنسسة ٧٤١ : تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ليست دليلا على انتقال الملكية المشترى :

 (١) ذلك أن و المعرل عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل مسحيفة دعرى صحة التعاقد ووائما هو بتسجيل الحكم أو العقد (طعن ١٧٢/٥٧ ق طهة ١٩٦٢/١١/١١).

⁽١) اتظر دعري صحة النطاقد وصحة التوايم :

⁽١) مثار اليها المرجم الرسيط في الثهر المقاري المزاف (٧) د/ محمد المنجي

⁽٣) مستشار / معرض عبد التوب (٤) د/ برهام عطالله

^(°) مستثار/محمرد رضا الخمنيري .

(۷) وأن مؤدى نص م ۹ ق ۱۹٤٦/ ۱۹٤۸ بتنظيم الشهر العقارى ، أن الملكية العقارى ، أن الملكية العقارية لا تنتقل للى الشترى إلا بتسجيل عقد البيع ، أو بتسجيل الحكم النهائى السادر باثبات التماقد ، وهذ القانون وأن أجاز تسجيل دعاوى صحة التماقد على حقوق عينيه عقاريه ورتب على التأشير بمنطوق الحكم فيها انسحاب أثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، فانه بذلك تفيد حماية أصحاب هذه الدعارى نجاه من ترتب لهم حقوق على ذلت المقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ، ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التماقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذي يقرر حق المدعى

بنــد ٧٤٢ : دواعي اللجوء اليها والاثر المترتب عليه ؟

هو أمتناع الباتم عن الحضور أمام موثق الشهر العقاري للتوقيع على عقد البيع للنهائي ، أو أمتناعه عن تقديم مستندات الملكية اللازمة لالصحيل .

فدور تسجيل مسحيفة دعوى صحة التماقد قاصر على الاحتجاج على التصرفات التى رتبت حقوق عينية لأصحابها على العقار ، التى تلى تاريخ تسجيلها ، أو التأثير بها هامشيا ، ولا يسرى ذلك على الاحكام المؤشر بها بعد (٥ سنوت) من تاريخ صيروتها (نهائيا) أو من تاريخ العمل بقانون تعظيم المعمل لقانون تعظيم الشهر العقارى المعمول به اعتياراً من ١٩٧٦/٥٠ (طعن ١٩٧٩/٥٥ق) وطبقا (م ١٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

وفيما يلي أحكام محكمة النقض في هذا الصدد :

- (۱) جعل حق المشترى حجة على من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل مسحيفة دعوى مسحة التعاقد (طعن ۲۷/۵۸ ق جاسة ۱۹۷۱/۱۱/۲۳).
- (۲) تسجيل دعوى صحة التعاقد غير كاف لنقل العلكية مالم يصدر (حكم نهائى ويسجل) ويؤشر به على هامش العريضه العسجلة ايحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (طعن ٤٣/٨٥٠ ق جلسة ١٩٧٧/٧/٢٨) .
- (٣) مجرد قيام المشترى بنسجيل دعوى صحة التعاقد لايترتب عليه نقل الملكية تلك التي لا تنتقل الا بنسجيل الحكم الصادر بشأنها (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٠/٤/٢١) .

- (٤) تسجيل محيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري على البلاغ بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار من شأنه أن يجعل حق هذا المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به في هامش تسجيل الصحيفة (حجة) من تاريخ هذا التسجيل على من ترتب له حقوق عينيه على ذلت المقار فلا يحول تسحيل المتصرف البه لعقده بعد ذلك دون الحكم المشترى الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق اذا مامدر الحكم وتأشير به وفق القانون يكون حجة على المتصدرف البه (طعن ١٩٩٣/٤/١٥) .
- (٥) مجرد تسجيل صحيفة دعرى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقاريه من البائع الى المشترى ، اذ لا تتنقل هذه الملكية إلا باشهار الحكم النهائى الصادر بصحة البيع ، وذلك إما بتسجيل هذا الحكم ، أو بالتأثير بمنطوقة في هامش تسجيل الصحديفة (طعن ٢١/٣٠٥٣ ق جاسة 17/2٤٩٧).

بنسسد ٧٤٣ خصائص دعوى صحه التعاقد:

۱ - دعوی شخصیه عقاریه : -

نسنند الي (حق شخصى) ويطالب فيها بتقرير حق عينى على العقار – أو اكتساب هذا الحق ، ويرفعها المشتري أو ورثته على البائع أو ورثته أمام المحكمه الواقع بدائرتها المقار – أو محكمه موطن المدعي عليه . [طعن جاسه ٣١/ ٢ / ١٩٦٣] .

۲ - دعوى استحقاق مآلا: -

لقدر المبيع لأن القصد منها تنفيذ النزام البائم بنقل الملكيه المشتري [تنفيذا عينيا) والحصول علي حكم يقوم تصجيله مقام تصجيل العقد في نقل الملكيه . (طعن ٤٩/٦٠) ق جلســه١٩٧٢/١/٣٠) طعن ٤٦/٨٠٠ ق جلســه ١٩٧٦/ ١٩٨١) وترتيباعلى ذلك يجب: -

أ أن يكون البائع مالك حتى يستطيع بدوره نقل الملكيه المشتري (أي أن يكون تنفيذ التزامه (ممكنا) (طعن ٥٧/١٦٢٥ ق جلسه ١١/٨ / ١٩٩٠) (طعن ٥٥/٢١٥٠) ولمرتب مداره والمرتب المتصام المالك الإصلى (بائع البائع)

ب - غذم الجمع بينها وبين دعوي ثبوت الملكيه عنى دعوى واحدة أو صحيفه
 دعوي واحده اعمالا لنص م ٤٤ مرافعات التي تقضي بعدم جواز الجمع بين الملكيه
 والحيازه - فما دام أن الملكيه لم تندقل بعد المشدري فلا يجوز الجمع بينها وبين
 دعوي ثبوت الملكيه للمشتري العقار (طعن ١٩٩٧/١٥٥ ق جلسه ١٩٩٧/١/١٥) .

جـ - انها لاتسقط بالتقادم : وذلك لنولد (النزام شخص أبدي) عن عقد البيع العرفي علي عانق البلغ وورثته من بعده بضمان عدم التعرض المشتري (١٩٣٩ مدني) ويمتنع علي البائع أو ورثته رفع دعوي صحه التعاقد بالتسايم والتقادم السقط او العكسب مالم يتم التنفيذ العيلي لالنزامهم بنقل الملكيه والتسايم - وتوافر شروط التقادم المكسب العين العبيسمه من بعد (طعن ١٩٩٧/٥٢٥)

 ٣ - دعرى موضوعیه : تنصب علي حقیقه البیع فتتناول محله ومداه ونفاذه ورجوده او عدمه - وصحته أو بطلانه - وجدیته أو صوریته .

\$ - أنها تقبل التجزئه بطبيعتها: فتصح امن يقرها من الورثه ، ولاتصح امن يعرفه من الورثه ، ولاتصح امن يطعن في بيع المورث منهم :(طعن ١٩٢٠/ ٤٧ ق جلسه ١٩٨١) (طعن ١٩٥٠) (طعن ١٩٥٠) قيها عدد الطعن بالتقش بالتتصام المحكوم لهم دون المحكوم عليهم (طعن ٥٨/٩٣) ق جلسه ١٩٩٣) (طعن ١٩٧٥/ ٥ جلسه ١٩٩٣).

بنسسا كالكان مراحل دعوى صحة التعاقد :

تمر دعوى صحة التعاقد بـ ٣ مراحل:

(أ)عقد البيع الأبندائي .

(ب) صحيفة دعرى صحة التعاقد المطته .

(ج) حكم صحة التعاقد النهائي .

أولا : عقد البيع الأبتدالي

بنسساد ۷٤٤ : مكرر : تكيفة :

هو رعد بالبيع (ملزم) لطرفية ، ويتسجيل العقد النهائي أمام موثق الشهر العقاري يعد (نقايل) من عقد البيع الابتدائي (وضخ له بأثر رجعي). وفى ذلك نقول محكمة النفض (عقد البيع النهائى ـ دون العقد الابتدائى هو الذى تستقر عليه العلاقة بين المتماقدين ويسبح قانون المتعاقدين بشرط أن يكون هذا العقد صحيحاً ، وخاليا من المطاعن (طعن ٤٩/٢٤٣ ق جلسة ١٩٨٢/١٠/٣).

ويلاحظ أن الشفمة (كرخصة) تجوز في (عقد البيع الأبتدائي) لأنها نقع على (عقد بيع عقار) أيا كان نوعه (ابتدائي أو نهائي) ويتسجيل عقد البيع النهائي الحاصل على (صالح الشهر) ومسدد رسومة ، وموقع عليه من أطرافه بعد السداد أمام موقى الشهر المقاري ، يعتبر البيع الابتدائي (كأن لم يكن) ويكون تاريخ البيع هو (عقد البيع النهائي المصدق عليه أو الموثق أمام موثقوا الشهر العقاري) وأن كان ذلك لا يدنع من أعتبار عقد البيع الابتدائي (بانا لازما) متى دلت صيخته على التزام طرفيه بالوفاء بالالتزامات الناشئة عنه على رجه قطمي لا يقبل المدول (طعن ٤٠/٤٥٣) .

يلزم في عقد البيع الابتدائي مايلي :

(۱) أن يتمنمن (تاريخ) التعاقد واطرافه - والاقرار بأهليتهم للتعاقد والتصرف .

(۲) بيان حصول بيع ، وبيان (عقار التعامل) وتحديده (محل السقد) تحديدا نافيا للجهاله (۱) (من حيث رقم العقار والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المريعة والحدود والاطوال الأربعة والوسف) والا كان (باطلا) (طبقا لنس المواد ۱۲۷ ، ۲۱۹ مدنى وم ۲۷ق ۱۹۶۲/۱۱۶) يؤدى الى رفض دعوى سحة التعاقد اذا ما رفت.

(٣) بيان الثمن (كركن أساسي في عقد البيع يميزه عن غيره من العقود) والا عد التصرف هيه ، أو وصية أو بدل حسب ما يبين من بدوده .

^(1) انظر الطحان ۱۳۲/۲۷۱ ق جلسة ۱۹۷۲/۲/۱۹ ، ۱۹۷۳/۲۵ ق جلسة ۱۹۷۳/۲/۲۰ حیث قالت محکمة . فلتفشن (العبرة في تع**يين ا**لعبيم المحكم بالقبات مسمة التعاقد فيه بما ورد في عقد فلييم الابتدائي . فلني بيم بمرجبة ، لايما يكون قد ورد بمسعوفة دحوي صمحة التعاقد .

- (1) يقد العكمة: البيان أن النصرف صادر من مالك حقيقى ـ وايس بيع أملك الغير (غاصب بلا مند) ولأنه عنصر هام من عناصر دعوى صحة التعاقد إذا ما رفعت .
- (°) بند الدقوق المينية الاسلية والتبعية : وخلوه منها كالرهن والدكر والدكر والدكر والدكر والدكر والدختصاص والامتياز ويتصح ذلك من استصدار (شهادة سليه) حديثه من مكتب الشهر العقارى المختص بعدم حدوث تصرفات في عقار التعامل ويمكن التأكد من ذلك أيضا من الدكتب المساحى الهندسى عن ماريق استماره التغيير والخرائط المساحية .
- (٦) تصمين عقد البيم (شرط جزائى) ينمهد البائم فيه بتقديم المستندات اللازمة للتسجيل والحصور أمام موثقوا الشهر العقارى التوقيع على عقد البيع النهائى بمشروع محرر (صالح الشهر) من رسومة وفى حالة التأخير عن ذلك يكون ملزما (بتعريض) قدره جنيه .

مع ملاحظة أنه (لا يستحق تعويض) الا اذا حصل (صور) ويشترط في تغييره أن يكون (متناسب مع المدرر) قاذا كان مغالى فيه جاز القاضى تعفيضه .

- (٧) إذا كان التعامل (بيع شقة) فيلزم ذكر رقمها والدور الواقع به الشقة وعدد حجراتها وما يخصها من (حصة شائعة) (في الأرض والمنافع المشتركة)
 (١/١٦/٩ تطيمات شهر ٩٣) .
- (٨) الترقيع ويازم أن بكرن (بخط اليد) فاذا كان يجهل الكتابة فيكون ببصمة الابهام لامتحالة تزوير البصمة ولاختلافها حتى بين الأشقاء والتوائم ويجب للسلامة ومنعا من حدوث نزاع مستقبلا أو حدوث طعرن بالتزوير أو بصورية المقد أو الأدعاء بحصوله في مرض الموت وخلاقة أن يكون (التوقيع وقيض الامن) بحضره شاهدين على الأقل بالتي من الرشد عاقين .

بنسسة ٧٤٨ آئسسار عقد البيع الابتدائي :

التزامات رواجبات (تعد حقوق في نض الرقت بالنسبة للطوف الآخر) على عاتق كل من الطرفين بالنسبة للمشترى (سداد كامل الثمن) .

وبالنسبة للبائع تمكين المشترى من الآتى:

١ - حق المنفعة دون حق الرقبة طبقام ٢/٤٥٨ منني من وقت المقد مالم يوجد نفاق أو عَرف مخالف (طعن ٤٣/٥٠ ق جله عليه ا ١٩٥١/١٢/١٥) (طعن ٤٣/٥٠ ق جلسة ٢/١٥٨/١/١٨) (طعن ٤٥/١٤ ق جلسة ٢٨/١/١٨) (طعن ٢٥/١٤) وجلسة ١٩٧٨/٢/١٨) (طعن ٢٥/١٧٤) وجلسة ١٩٧١/١/١٨) والبناء على سبيل البقاء والقرار (الطن ٢/١٩٤) ق جلسة ١٩٨٨/١/١٥).
 وعدم تسجيل العقد لا أثر له (طعن ٢١٩٥)٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٥).

٢ ـ حق الإدارة (طعن ٢٧/٢٧١ ق جلسة ٢٦/١١/١١/١٩٨).

٣ ـ حق النسايم شائع أو مفرز (بحسب حالة الشراء) حيازة قانونية (طعن ٤٧/١٤٢٥ ق جاسة ١٩٨٠/١/١٨٠) وطلب طرد الفاصب بلا سند (طعن ٢٦/٤٤٦ ق جلسة ٢٥/٦/ ١٩٨٠) طعن ١٧٦٨ /٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٩) (طعن ١٩٨٤/٤٥ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١ (طعن ٢٥٨٥٧/٥٥ جلسة ١٩٨٨/٥/٤) طبقام ٢٠٦ مدني وم ٤٣١ مدنى وهر (التزم بتحقيق غاية أو نتيجة) وهو متفرع عن الإلتزام بنقل الملكية ويجب أن يتم النسليم (الحالة التي كان عليها العقار وقت البيع) طبقاً (٤٣١ مدني) ويعتبر التسليم أنه قدتم بوضع المبيع تحت يد وتصرف المشترى مع إعلامة بذلك وهو مايسمى (بنقل حيازة العبيع) لكى يتمكن المشترى من الأنتفاع به طبقا (م ١/٤٣٥ مدنى) ولا يستطيع استرباده منه تأسيسا على أنه مالك من التأحية القانونية وهو من أهم مقتضيات عقد البيع التي تترتب بمجرد العقد ومن وقت أبرامة ولو لم ينس عليه فيه طبيقاً للمانتين ٢٠١ ، ٤٣١ مدنى (طعن ٢٦/٦٩٢ ق جاسة ۱۹۸۲/۲/۲۲) ولو كان الباتع لم يسجل عقاره بعد (طعن مدنى جلسة ۲۸/۱/۷۷) ذلك أن عقد البيم ولولم يشهو لايمنع من مطالبة البائم بالتسليم بإعتباره التزام شخصى وأثر من أثار البيم لا يحول دونه عدم حصول التسجيل (طعن ٢٥٨٥/٥٥ ق جاسة ٤/٥/١٩٨٨) ويلاحظ أن التسليم يشمل (الملحقات) طبقا لنص (مادة ٤٣٧ مدني) كالعقارات بالتخصيص من آلات وماشية وحق إرتقاق والحديقة التي بمدخلة ويصفة عامة كل ما أعد لإستسالة ومنفعته كما تشمل الملحقات (الثمار) طبقال ٢/٤٥٨ مدني) طبقا أما تقضى به طبيعته والمرف ونية المتعاقدين وهلاك المبيم قبل التسايم يكون على (البائم) فإذا إمتنم كان له طلب (التنفيذ العيني) إذا كان ممكنا أر الفسخ مع التعويض بشرط (إعذار) البائم بالتسليم وإثبات ما أصابة من صرر ويشترط لإعتبار البائم أنه قد وفي التزامة بالتسليم قانوناً شرطان: (١) وضع العبيم تحت تصعرف العشترى (بالتخلية وتعليم العفتاح) (م 25°0 مدنى) وتعليم منذ العلكية ويقع عبء إثبات حصول التعليم على البانع .

(طعن ٢٥٣٩ /٨٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/١٩٩٠).

(Y) إعدار المشترى بتسلم المبيع (م٤٣٧مدني) ويترتب على الاعدار بـ

١ - نقل تبعة الهلاك الى المشترى .

٢ ـ عدم جواز طلب الفسخ .

٣ عدم جواز الدفع بعدم التنفيذ ، ولكن قد نقع تبعة الهلاك على المشترى قبل
 التسليم إذا حدث الهلاك وهو في حوزه البائع كحابس له لعدم الرفاء بالثمن (طبقا م
 ١٥٥ مدنى) .

3 ـ حق طلب فرض الحراسة القصائية المواد ٤٩١ . ٤٩١ مدنى م ٧٣٠ مدنى إذا ما خشى خطراً عاجلاً من بقاء العين المبيعة تحت يد البائع (طعن ٤٧/١٤٢٥ ق جاسة١٠/١/١١٨٠).

٥ - قيس (الريم) من المستأجرين بشرط حوالة عقد الأبجار من المؤجر له وقبض (الريم) من المستأجرين بشرط حوالة عقد الأبجار من المؤجر له وقبض المستأجر لهذه الحوالة ، أو إعلاقة بها لتكون نافذة في حقة (م ٥٠٥ مدني) وطمن ٤٧/١٧٩ ق جلسة ٢٠/١٩٠٩) (المعن ١٩٥٧/٣٥ ق جلسسة ١/١٩٠/٣/١) (المعن ١٩٥٧/٣/ ق جلسسة ١/١٩٧/٣/١) ويكون من وقت إيرام عقد البيع حتى ولو لم يقم بتنفيذ التزامة بدفع الذمن إلى البنك المرتهن في عقار البائع المثل بالرهن (طمن ١٩٨/٢١ ق جلسة ١/١/١/١٥) ويلاحظ أن حق الرقبة يبقى على (ملك البائع) حتى ولو (تسلم المشترى الحار) فعلا والذي لا تنتقل إليه ملكيته إلا بسجيل المحد النهائي في النهر الحاري (طعن ١٩٥٤/٣) ق جلسة ١١/١/١/١١)

بنسسا، ٧٤٧ حكم بيع مالك ذات الشقة أو الحصة الشائعة أو العقار الى مشترى آخر:

والجواب أنه بيع باطل بطلان مطلق ولوكان مسجلاً طبقام ٢٣ ق ٨١/ ١٣٦ الخاص بإيجار الأماكن حتى ولو لم يسجل عقد البيع الأبتدائى الأول وهذا ما أكده وحسمه حكم المحكمة الدستورية الطيافى القنية ١١/١/ ق دستورية جاسة ١/١/ ١٩٤ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد؟ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠ ويراجع بندة من هذا الكتاب.

ويلاحظ أن هذا النص (م ٣٣ ق ٨٦/١٣٦) قاصر على الوحدات السكنية فقط فلا يشمل حل بيع الأرض الزراعية والأرض الفضاء فقد ذكر النص عبارة (وحدة سكنية) بدلا من عبارة (المكان) ومدلول الأولى أضيق من مدلول الثانية فمدلول الأول ينصرف إلى الشقق والمعارات والفيلات فقط.

كما إعتبرت م ٢٣ سالفة الإشارة البالغ مرتكب (لجنحة نصيب) ويعد هذا النص منفقا مع العدالة والمنطق وتعاليم الإسلام السمحة لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهو للآول منهما) .

ج/ حكمة أنه صحيح .

بنسسله ٨٤٩ هل يلزم حضور شاهدان للتوقيع على عقد البيع الإبتدائي المكتوب؟

ج/ إبرام عقد البيع الإبتدائى بدون شهود (تصرف صحيح) طالما صدر من شخصين كاملى الأهلية وإرادتهما سايمة خالية من الميوب ومتلاقية بإيجاب وقبول فينقد العقد صحيحاً.

ولكن يفسنل أن يتم ذلك في حصره شاهدين بالفي سن الرشد عاقلين منما من حدوث نزاع مستقبلا أو إنكار من جانب الورثة أو حدوث طعن بالتزوير أو السمورية مستعبلا .

ج/ نم ريجوز نلك طبقام ١٤ قانون ١٨/٢٥ للغاص بالإثبات وطبقا للص م
 ٣٩٠ مدنى فذلك هو المصدر القانوني الإصفاء الحجية على الأوراق العرفية

ج/ تجرز إذا وقع عليها بأنها (صورة طبق الأصل) ولم تقم منازعة بين أطراف العقد على صحتها .

بنسد 4° 0° سى ما حكم نسخ صورة من عقد البيع الإبتدائي على ورقة أخرى بالكربون ج/ تكون له الحجية إذا كان الأصل موجودا ، أو وقع على النسخة الكربونية من الأطراف فالمحرر الموقع عليه بالكربون من ذات يد من نسبت إليه محرر قائم بذاته له حجيته طبقا لنص م ١٤ إثبات (طعن ٥٠٧/ قطسة ٣٠/ ٧٨/١) .

بنـــــد ٧٥٣ : ما الحل لو فقد عقد البيع الإبتدائي ؟

ج/ يجوز إثباته بطرق شتى (محضر إدارى ، شهادة شهود ، تحويل عقد الإيجار المشترى ، نقل التمويل بالبلدية) (طعن ٢٩/٢٥ ق جلسة ٢٩/١/١/٣١) وذلك طبقا م ٢٣/ / بن ٢٨/١٥ الخاص بالأثبات بشروط هي :

(۱) وجود محرر مكتوب (۲) فقده .

(٣) أن يكون الفقد بسبب أجنبي لا يدله فيه (كسرقة أو حريق) وكلها وقائع مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق ومنها القرائن والبينه ، وعملا يتم التحقيق على مرحلتين:

الأولى: حيث تحيل المحكمة الدعوى الى التحقيق لاثبات واقعة الفقد وشروطها فإذا ثبت توافرها فأنها تحيل الدعوى التحقيق مره ثانية لاثبات التصرف موضوع المحرر المفقرد والمطلوب الحكم بصحته ونفاذه وعلى المدعى أثبات مضمون التصرف وشروطة فاذا ما نجح في ذلك قضت المحكمة بالطلبات.

بنسل ٧٥٤ هل يشترط للحكم بصحه التعاقد توقيع المشتري على عقد البيع ؟

 جـ / يكفي للحكم بصحه التعاقد عقد بيع ابتدائي توقيع البائع ، ذلك ان اركان البيع تتكا مل بدفع المشتري الذمن وتسلمه العقد الموقع عليه من البائع واقامته علي البائع دعوي صحه التعاقد ، مما يتوفر به القبول من جانب المشتري البيع يغنى عن توقيعه على العقد (م ٤١٨ مدنى) (طعن مدنى جلسه ١٨ / ١٧ / ١٩٧٣)) .

بند ٧٥٥ هل دعوي صحه التعاقد يقتصر رضها على المشتري فقط ؟

جـ – لا فيجوز البائع اقامتها ، ذلك انه ليس هناك في القانون مايمنع البائع من رفعها وإقامتها لتحديد الثمن ونقل الملكيه من ذمه البائع الي المشتري ، والزام الإخير بدفع الثمن المحدد العين مشتراه في عقد التمليك (استثناف المتصوره جلمه ١٩١٥/١/١)

وهي جانزه البائع مادم انه له (مصلحه شخصية ومباشرة قائمه ومشرعه) (١) في رفعها يستوي في ذلك البائع والمشتري(١) بل تكفي لقبولها (المصلحة المحتمله) إذا كان الغزض من الطلب الإحتياط لدفع ضرر محدق أو الإستيثاق لحق يخشي زوال دليله عند النزاع فيه (طعن مدني جاسة ١٩٧٦/٢/٢١) . وكمثال: التخلص من المحرائب المحتحقة على المقار (طعن مدام / ١٩٨١/٦/٢٢) .

⁽١) م ٣ مرافعات معدله بالقانون ١٩٩٦/٨١ (٢) دعوى صحة النماقد د/برهام عطا الله س٩٢

يشترط في الثمن شرطان :

(١) أن يكون بعقابل نقدى .

(٢) أن يكون (جديا) أو (بخس) وليس (ثافة) (١) وإلا كان باطلا وإن كان بعد هبة مستترة فهو صحيح فلا يمنع من إتعقاد العقد ويجوز طلب تكملته في بيع عقار ناقص الأهلية ـ (م ٤٢٥ مدني) (طعن مدني جلسة ١٩٧٣/١/١١) ويكني فيه أن يكون (قابل التعيين) الا أنه وعلى ما يستفاد من نص المادتين ٤٣٤ ، ٤٣٤ مدنى لا يشترط أن يكون معينا بالفحل بل يكفي أن يكون قابل التميين باتفاق المتعاقدين (صراحة أو ضمنا) على الاسس التي يحدد بمقضاها من العقد (طعن١٠٥١ ٥٠) ق جلسة ١٩٨٨/ /١٩٨٠) فإذا لم يوف المشترى مقابل الثمن المذكور بعقد البيع فالبائم أن يدفع في دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري عليه بعدم تنفيذ المشتري بالنزامة بالوفاء بالشمن ليحكم فيهابعدم فبول الدعوى (طعن ٧١١/٥٥ وم جاسة ٢٩/١٠/٢٩ ، طعن ٢٤/١٠٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٥ فإذا ما وفي المشتري بكامل الثمن بعدها مجاشرة فالايطعن بالأستناف لأن الحكم صدر بناء على واقع حقيقي وإنما ترفع دعوى جديدة مبتدأ بصحة التعاقد . كذلك فأن صدور الحكم بصحة التعاقد ، دون فصل في (باقي الثمن) لا يمنع البائم من المطالبة به أو طلب فسخ العقد بدعري جديدة (طعن ٥٧٠/٥٧ق جلسة ٢٦/٢/ ١٩٧٠) فيجب التحقق من توافر ركن الثمن في عقد البيم قبل الحكم بإنعقادة (طعن مدنى جلسة ١٩٤٦/٢/٢٨) وقالت محكمة النقض في (الطعن ٢٤٣/٢٤٣ق) (إن عجز المشترى عن إثبات وفائه بالثمن لا يجوز له إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التي من شأنها نقل الملكية عن طريق دعوى صحة تعاقد وحق البائم في حبس التزامة حتى يقوم المشترى بتنفيذ ماحل من التزامات) والبائم أذا لم يعلم المبيم (حق حيسه) حتى يستوفي كامل الثمن (م ٢٧٣ ، ٤٥٩ مدني) ماعدا حالة الاتفاق على التسليم الفوري مع ارجاء دفع

⁽١) ويكيف عقد الهيم المتضمن ثمن(تافة) بأنه عقد بيم قابل الإيمال انتضى أعليه أو النظ أو الأستغلال إذا نوافرت شروطها ولا يشترط لوجود الثمن أن يكون متكافئا مع قيمة السبيع فهر عقد بيم صحيح واكن إذا كان نية البائع مصحوبة بتوافر نيه التبرع فيأخذ حكم (الهية) أنظر بند ٥٥٧ من هذا الكتاب.

الثمن الى أجل مستقبل ، ويلزم لكى تتحقق المحكمة من واقعة عدم الوفاء(الدفع بذلك) (طعن ٥٩/٥٢٥ جلسة ١٩٩٣/٤/١٣) .

واذا كان طريق دفع ثمن السبيع (تسليم شيك) باعتباره (أداة وفاء) ينقضى بها التزام المشترى وتبرء ذمته منه يلزم قيام المسحرب عليه بصرف قيمته من البنك الذى يصرفه له بمجرد الاطلاع بالقعل (طبقا لنص مادنى ٤٨٧ مـ ٤٨٩مدنى) .

فإذا كان الثمن (حال الأداء) فلا يكفى العرض الحقيقى له وانما يلزم إيداع المشترى الثمن (بخزينة المحكمة) (طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/١١/١٥) .

ويجوز المشترى اشتراط عدم صرفة البائع إلا بعد صدور حكم نهائى بصحة التماقد إذا علق عقد البيع الإبتدائى الوفاء بباقى مبلغ الذمن على التوقيع على العقد النهائى (¹¹ (طعن مدنى جلسة ٢٥٠/١/٢٥) فاذا لم يوف المشترى بباقى الثمن كان حق البائع فى المطالبة به قائما وله حق حبس المبيع والإمتناع عن تسليمة ليستوفى الثمن طبقام ٥٩ عمدنى وله حق الفسخ جزاء عدم تنفيذ الإلتزام واللجوء للقضاء فى ذلك وعدم تنفيذ المسترى التزامه بالوفاء بالثمن يجبز البائع (إعناره) ثم رفع دعوى فسخ العقد مع التعويض إذا كان له مقتض ويشترط فى رفعها (أهليه البائم) ولا يجوز الجمع بين طلب التنفيذ وطلب الفسخ فى دعوى واحدة فإذا نزل عن أحدهما لا يجوز له الرجوع فيه ، ولكن إذا رفع دعوى بأحدهما لايعد نزلا منه عن الطلب الأخر وجزاء صورية الثمن أو تفاهته (البطلان) .

جزاء عدم وفاء المشترى بالثمن في ميعاد إستحقاقة :

 المطالبة بالفسخ بعد إعذاره بالوفاء (م ١٥٧ مدنى) وهذه الدعوى تسقط بمزور (سنه) على التسليم وكان المبيع محين المقدار فإذا لم يكن محين المقدار فنسقط بـ ١٥ سنة من وقت ثبوت الدق في الفسخ .

٢- أو التنفيذ العيني (م ١/٢٠٣ مدني) بموجب (إمتياز البائع) بشرط (قيده)
 ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ قيده (المواد ١١٤٧,١١٤٥ مدني).

⁽¹⁾ ونعبت النقض في الطمن ٢٠/٧٠٥ ق. إلى أن (ايداع المشترى باقى الذمن بعد عرضه على ذمة القصل في دعوى صحة التماقد (ايداع مع\التخصيص) إصابح البائع رحده فلا يجوز لدائني المشئرى في نوقيع الحجز على البيلغ المودع أو مشاركة البائع فيها مشاركة(غرماه) ويقع الحجز باطلاً سواء كان الحجز قبل قبول العرض أو قبل صدور الحكم بصحته .

تقبل دعوى صحة التعاقد (التجزئة بطبيعتها) مالم يكن المنعاقدان قد قصدا عدم التجزئة أو كان محل العقد غير قابل للتجزئة وخير مثال لذلك حكم صحة تعاقد عقد قسمة ابتنائى ببين أكثر من وارث تم فيه تحديد نصيب كل وارث وإختصاصه به فيجوز لأحد الورثة في هذه الحالة طلب الحكم بصحة تعاقد نصيبة فقط دون باقى الانصبة الخاصة بباقى الورثة في مواجهتهم جميعا لتسجيل نصيبية بدلا من حضورهم جميعاً أمام موثق الشهر العقارى وتلاقيا لسداد رسوم النسجيل عن كامل العقار وأنما تحصل الرسوم فقط عن نصيبة وحصته بالنمبة إلى كامل العقار (طعن مدنى جاسة ٣/٤/٤/٤) بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما ببينه وبين المتقاسمين الآخرين ماتكا ملكية مفرزه لنصيبة بالقسمة غير المسجلة ولا يحتج بها على الغير إلا إلى السجيل).

- (١) لا تناقض في قضاء الحكم بصحة ونفاذ المقد عن جزء من الأطيان المبيعة وإيطالة فيما زاد عن ذلك عملا بمادة ١٤٣ مدنى وتقضى (أنه إذا كان المقد في شق منه باطلا فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا نبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا وهو مائم يقم الدليل عليه باعتباره لاينفصل عن جملة التماقد (طعن مدنى جلسة ١٩٧٢/١/٢١) .
- (۲) مؤدى نص م ۳۰ مدنى أن الأصل فى حالة تعدد الدلتين درن تضامن أن الأادر مينه مودى نص م ۳۰ مدنى أن الأادر المتفق عليهم أو بالقدر الذى يمينه القانون ولا يستطيع كل دائن أن يطالب السدين إلا بنصيبة أو يطلب الفسخ لعدم الوفاء بنصيب غيره إلا إذا إنسرف نيه المتماقدين إلى عدم تجزئة الصفقة (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/٤/١٦).
- (٣) ويعتبر البيع صحيح امن أقر به وباطل امن أنكره أو طعن عليه بالتزوير ولا تقبل التجزئة في حالة (الدفع ببطلان العقد أو صوريته) فلايجرز مثلا تصور أن يكون التصرف (وصية) بالنسبة امن دفع بالصورية منهم (وبيع) امن لم يدفع منهم بها (طعن مدنى جلسة ١٩٦٨/٤/٣٠ ، طعن مدنى جلسة ١٩٨١/٤/٣٨).
- (٤) دعرى صحة التعاقد تقبل التجزئة بطبيعتها ويكفى فيها عند الطعن بالنفض أخـتــــام المحكرم لهم درن المحكرم لهم درن المحكرم عليهم ولا يوجب

القانون اختصام جميع المحكوم عليهم فيها عند الطعن بالنقش (طعن ١٧٦٥/٥٥٥. جاسة ١٩٩٣/٤/١٥ ، طعن ٥٨/٩/١٠ق ١٩٩٣/٤/١٨) .

أ) شكلية :-

ال يكون المدعي مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة: - وهو من النظام العام وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها بحم القبول في حالة تخلفه (طبقا م ٤ ق ١٩٩٦/٨١ . بتحديل بعض أحكام ق العراقعات) .

٧- ملكية المتصرف للعقار المبيم(۱) طبقا للمواد ٢٠٤ ، ٩٣٢ ، ٩٣٤ مدني ١ طعن ٤٩١ / ٥٠ ق جلسة ١ طعن ٤٩١ / ٥٠ ق جلسة ١ طعن ١٩٧٨ / ٥٠ ق جلسة ١ طعن ١٩٧٨ / ١٩٨٤ ، طعن ١٩٩٠ و ممكن) وهو مي حالة عدم تسجيل المقود الصادرة لمن باع له غير ممكن . فبدون ذلك لا يمتطيع المشتري المتصرف إليه نقل الملكية إليه . ولا يكون أمامه سوي وضع يدم على محل التصرف بنيه النماك بالنقادم الطويل المكتب الملكية (١٥منة) .

ويلاحظ أنه إذا لم يكن سند ملكية المتصرف مسجلا ، فيلزم إختصام بائع البائع بطريق الدعوي غير السياشرة بإعتباره (نائب عن البائع له ودائن له في الإنام بنقل الملكية إليه) طالبا في طلباته الختامية بصحيفة دعواه – صحة ونفاذ المقدين وإلا حكم بعدم قبول الدعوي (ارفعها قبل الأوان) . (وستتكلم عنها تفصيلا بعد الحديث عن الشروط السوضوعية) .

- ٣- عدم إنكار البائم توقيعه أو الطعن على العقد بالنزوير.
- ٤- عدم دفع ورثة البائع الدعوي بالجهالة أو عدم الطم .
- عدم إنفاق الخصوم على (التحكم) حيث أن ذلك مانع من رفع دعري صحه العاقد (طبقا لنص م ١٣ ق ٢٧/ ١٩٩٤ الخاص بالتحكيم في العواد العناق.
 العدنية) .

⁽١) سبق أن ببننا أن مصدر ذلك مستقى من الشريعة الإسلامية وقرله عليه السلام (لابيع إلا فيما يملك) .

٣- يازم تقديم (صحيفة دعري صحة التعاقد مسجلة) . في الجلسة كشرط لقبول الدعوي طبقا لنص م ٢٥ / ٢٥ رافعات مضافة بقانون ٦ / ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر العقاري بالنسبة للسجل الشخصي ، أما بالنسبة السجل العيلس فيازم (تقديم شهادة قيودات رسمية) . طبقا لنص م ٣٧ ق ١٩٦٤ / ١٩٦٤ الخاص بإصدار السجل السيني وإلا كانت الدعري غير مقبولة .

(لرفعها قبل الأوان) كما يازم تقديم شهادة بحصول التأشير في السجل العيني بمضمون الطلبات المنضمنة إجراء التغيير في بيانات السجل العيني .

ب_ موضوعية : --

- (١) ركن الرضا: أهلية أداء كاملة إرادة سليمة خالية من العيوب (غلط إكراه تدليس) في بيع صحيح حقيقى جدي (وليس صوري صورية مطلقة).
- (٢) ركن المحل (مشروع) : وأن يكون العبيع معين ومحدد تحديد نافياً الجهالة - ومداد كامل الثمن - وأن يكون تنفيذ العين (ممكنا) .
- (٣) ركن السبب (مشروع) : غير مخالف القانون أو النظام العام والآداب ،
 وإلا كان العقد (باطل بطلانا مطلقا) وترفض الدعوى .

بنسد ٧٥٩ : ملكية البائم للميبع :

الحكم بصحة التماقد يلزم: أن يكون المتصرف مالك بعقد مسجل أو حكم نهائى مسجل » و إلا وجب اختصام البائع المتصرف اذا كان هو (الملك الاصلى) وكان المتصرف المشترى المالى لم يسجل عقده (١) .

وأساس ذلك يجد سنده في م ٢٣ ق ١٩٤٢/١١٤ بتنظيم الشهر المقارى (لايقبَل فيما ينطق باثبات أصل الملكية أو الحق الميني إلا المحررات التي سبق شهرها) والمواد ٩٣٢، ٢٠٤٤ مدني (بالعقد متى ورد على محل مملوك المتصرف طبقا م ٢٠٤ مدني) وبغير ذلك لايمكن اعتبار المشترى (مالكاً) فلذا سجل عقده أو سجل

⁽١) لنظر الطمن ٢٨/١١٤ ق جلسة ١٩٧٣/٤/١٦ والطمن ٥٩/٣٦٨٥ ق جلسة ٢٣/١٠/١٠ (إنساع نطاق دعوى صحة الدماقد عقد البيع الذي يجب أن يكون من شأنه نقل الملكية ليشمل كل ما يتحلق بصحة المقد ونفاذه ومنها تماك الباتع العين الدبيمة بالتقادم الطويل المكسب في مواجهة المشتري منه }

حكم صحة ونفاذ الصادر له بالرغم من عدم تسجيل سند الباتع له ، لايؤدى الى اعتباره مالكاً أذ من غير السمكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو الباتع له الذى المتقال اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده – فيجب إذن أن يكون الباتع مالكا حتى يكون التزامة بنقل الملكية (ممكنا) (طعن ١٩٨٤/١٢/٣ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٣٠).

والتكييف القانوني للمثعرى من البائع الذى لم يسجل مند ملكيته :

أنه (نائب) عن الباتع برصفه (دائن له) طبقا (للمواد ٢٣٥، ٢٣٦ مدنى) (ملعن ٢٣٨، ١٩٥٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٥ ق جلسة ١٩٧٢/١١/٥ ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٥ ق جلسة ١٩٧٢/١/٥ ق جلسة ١٩٧٤/١/٥ ق جلسة ١٩٧٤/١/٥ ق جلسة ١٩٧٤/١/٥ ق جلسة ١٩٥٤/١ وجوب اختصام بائع البائع أو ورثته بطريق الدعوى (المباشرة) باعتباره دائن له في الترامة بنقل الملكية له ونائها عنه وإلا كانت دعواه (غير مقتبرله) (طمن ١٩٥/١٥٥ ق جلسة ١٩٥/١١/٥) .

رفى ذلك نقول محكمة النقض:

- (١) من المقرر أن الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل ، وأن المشترى لايجاب الى طلب الحكم بصحة عقده إلا اذا كان انتقال الملكية اليه (ممكنا) وهو فى حاله عدم تسجيل العقد الصادر لمن باع له (غير ممكن)(طعن ٤١/٤٩٦ ق جلسة (١٩٧٥/١١/٢٤) .
- (۲) تسجيل عقد البيع الصادر من المائك الاصلى شرط لازم لغق السكية منه المشترى ، وحتى يستطيع الأخير بدوره نظها الى المشترى منه ، لأنه من غير الممكن أن يكون له من المقوق أكثر مما هو البائع له الذى لم تنعقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده (طعن ٤٧/٣١٧) ق جلسة ١٩/١١/١٨) .

ويجب عند رفع دعوى صحة التعاقد أن يطلب المدعى في طلبانه الختامية تسليم العقار أو الشقة مشتراه ، فإذا لم يذكر ذلك بصحيفة دعواه أو بمحمضر الجاسة ظيس أمامه إذا ما إمتنع البائع عن التسليم سوى : رفع دعوى بتمكيله من استلام الأرض أو الشقة أو طلب التعويض عن الاضرار التي لحقته نتيجة المماطلة في تسلمها .

بنسيد ٧٦٠ يشترط لقبول الدعوى صداد الأمانة القضائية :

(م 28 مكرر ق ٧٠/ ٦٤ الخاس برسوم الشهر مستبدله بقانون ٦٩٦/٢٧٤)

وهى: ربع الرسم النسبى المستحق على شهر حكم صحة التعاقد بعد نهائيته (٢٥٪) تقدر بناء على الثمن الوارد بصحيفة الدعوى أو طلب الشهر وتخصم قيمتها من الرسم النسبى المستحق عند شهر الحكم النهائى وترد هذه الأمانة في أحرال:

- (١) إذا قضى برفض الدعوى أو بعدم قبولها .
 - (٢) إذا قضى بإعتبار الدعوى كأن لم يكن .
 - (٣) إذا قضى بترك الخصومة في الدعوى .
- (٤) إذا قمني بمقوط الخصومة في الدعري .
- (٥) إذا لم يتم شهر المحرر لتخلف أحد الشروط اللازمة قانونا لشهره والتي لا دخل فيها لإرادة طالب الشهر ويشترط لإسترداد الأمانه القصائية في الحالات الأربع الأولى سالفة الذكر أن يصبح الحكم (نهائيا) سواء لإستنفاذ طرق الطعن العادية بالنسبة له ، أو لأنه نهائي بطبيعته أو لقوات مواعيد الطعن دون الطعن عليه .

أما بالنسبة للحالة الخامسة فترد في حالة عدم شهر المحرر:

- (١) لتخلف شرط من الشروط المتطلبة في قانون الشهر.
 - (۲) ولم یکن هناك دخل لإرادة طالب الشهر

مثال : عدم علم المشترى (أى حسن نية المشترى) بعدم ملكية البائع المبيع، أما سوء نية المشترى (علمه بعدم ملكية البائع المبيع) فلا يسترد الأمانة وفى جميع الحالات المشار اليها يجوز لطالب الشهر إسترداد الأمانة فقط بدون رسم . أما رسوم رفع دعوى صحة التعاقد فلا يجوز إستوادها لأنها حصلت عن خدمة تم أدانها وتحسب الأمانة القضائية طبقاً للمنشور الفنى ١٩٩٦/٣ على أساس ماورد

بالطلب أو صحيفة الدعوى وتورد لخزينة المحكمة المختصة على أن تسوى الأمانة وتخصم بعد ذلك من الرسم المستحق عند شهر الحكم ⁽⁹⁾ .

ومنعا من تلاعب بعض ذوى النفوس الضعيفة بعرائض الدعوى يجب:

- (١) عدم ترك فراغات بمشروعات المحررات المعدة تلشهر.
- (٢) كتابة الأرقام بالحروف الهجائية بوضوح بما في ذلك بند الثمن
- (٣) ويضاف إلى مواد كتاب تطيمات الشهر المقارى أنه لاحاجة لإرفاق أصل عقد اللبيع الإبتدائى موقع عليها من عقد اللبيع الإبتدائى موقع عليها من صاحب الشأن بأنها (صورة طبق الأصل) فإن تعذر تقديمها يؤخذ (إقرار) من صاحب الشأن بذلك .

ملاحظات بخصوص الدعوى :

- (۱) عناصر الدعوى: أطراف ومحل وسبب:
- (۲) تعد الدعوى (مرفوعة) أمام المحكمة والقضاء بقيدها بقام كتاب المحكمة طبقا لنص (م٩٣ مرافعات) ولكى تكون مقبولة يجب شهر صحيفتها طبقا لنص (م٥/٣ مرافعات) ، أما أعلانها للمدعى عليه فهر شرط لانعقاد الخصومة طبقا (م٣/٦٨ مرافعات) .
- (٣) تشطب الدعوى إذا تخلف الخصوم عن العضور بالجلسات فاذا مر ستون يوماً ولم تجدد من الشطب اعتبرت كأن لم تكن (طبقاً م ٨٧ مرافعات) .
- (٤) التنازل عن المكم يستتبع النزول عن الحق الذابت به طبقا م ١٤٥ مرافعات وترك الخصومة يجيز رفع دعوى جديدة بنفس الحق لأنه لا يمس الحق المرفوعة به الدعوى (م١٤٣ مرافعات) وكذا الحال النزول عن الدعوى .

⁽ ۱) وقد صدر قانون ۱۹۹۲/۲۲۶ بإستبدال ال ۲۶ مكرر فترة أولى من القانون ۱۹۹۵/۲۲۰ الخاص برصوم اشهر محدل بالقانون ۱۹۹۱/۲۰ ومؤيد اما جاه بالمنشرر الغنى ۱۹۹۲/۳ بخصوص الأمانة الفسائية ونشر بالبريدة الرسمية الحدد ۷۷ مكور بتاريخ ۱۹۹۲/۷/۱۲

بنسسله ٧٦١ : أوجة الشبة والخلاف بين صحة التعاقد وصحة التوقيع

G-J-1-1-7-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1			
محـــة التوقيـــع	صحة التعاقد (صحة رنفاذ العقد)		
أُومِة الثبة: كلاهما دعرى شخصية عقارية يستوقى رفع الدعرى فيهما في محكمة موطن			
رر كاشف) والمقسود مله : حاول حكم القامني	المدعى عليه أو محكمة موقع العقار وحكمها (مة		
محل توقيع البائع أمام موثق الشهر العقاري على عقد البيع النهاتي واثبات صدوره من البائع ،			
	وانه مسميح نافذ من وقت صدور المكم .		
أوجسة اخسلان			
١ ـ دعوى اجرائية تمفظية : لتوفى اتكار البائع	١ ـ دعوى مومنوعية : يتعرض فيها القامني		
اترقيمه مستقبلا أر الطعن عليه بالتزرير	لموضوع المحرر والتصرف الوارد فيه من		
أوطعن ورثته بعد وقاته بالتزوير فنقتصر دور	حيث صحته أر بطلانه أرنفاذة رينصب على		
القامنى فقط على بحث صحة ترقيع الباتع	حقيقة التعاقد وتناول محله ومناء ونفاذه		
وأثبات أنه نوقيعه دون نظر المومنوع المحرر	وتقرير الحقوق المدرتبه عليه ويبحث فيه		
ونوع العلاقة القابته به وصحه التصرف	الملكية واثبات مستوره من البائع في بيع		
المدون فيه أو بطلاته أو نفاذه	منطيح ،		
 ٧ تشهر ولا تسجل هي والحكم الصادر فيها 	٢ – يجرز تسجيلها هي والحكم السادر فيها بحد		
بعد عام ۱۹٤۷أعتبار من ۱۹٤٧/۱/۱ وهو	مىررورتە ئهائيا وفى خلال o سنوات من		
تاريخ العمل بمكاتب ومأموريات الشهر	صيروته نهائيا واس مسجلا يجوز اجراه		
المقارى وتنتفى بالنسبة لها فكره الأثر	التأشير الهامشي بموجب العكم العشهر على		
الرجعي كما انها غير ناقة الملكية .	هامش صحيفة دعواه السجلة لينسحب بأثر		
	رجمي تاريخ المكم المشهر الى تاريخ		
	تسجيل عريمته دعواه وهي الحالة الوحيدة		
	المستثناه من مبدأ عدم رجميه النسجيل		
	وتسجيل الحكم النهائي فيها ناقل الملكيه		
المشترى المبادر المبالحة الحكم .			
 ٣ ـ لا يستحق عنها رسم تسبى ، وانما يحصل عنها رسم رفع دعوى صندل للفاية . 	٣ - يستحق عنها رسم نسبتي بنسبة قيمة المقار		

صحـــة التوفيــع	منحة التعاقد (صنعة وتفاذ العد)
 ٤ - لا تسقط بالتقادم لأن الغرض منها التغرير 	٤. لا تسقط باللحقائم لأن الازام البائع يصنمان عدم التمرض المشترى النزام ابدى مدولد عن عقد البيع واو لم يشهر وينتقل من البائم لورثه. والمنازع جلسة لورثه إلى الان الأولى باللدزاسة بتسايم العبيع ونقل الملكية جاز له تطلق ذلك السقار بالتشائم الطويل ١٥ سنه (طعن بد ذلك في مغزز وليس حسه شائعه .
a . ليست دعري أستحقاق .	 دعوى استمقاق مالا تبحث فيها ملكية البائح الذى يجب أن يكون مالكا لكم يكون التزامة ينقل السلكية لشيره (ممكنا) طبقا لنص السواد ٢٠٤ ، ١٣٧٠ مستنى وم٣٣ق ١٩٤٢/١١٤ بتنظيم الشهر المقارى ويجلها ينقك قابلة للتجزئة فيحق لكل وارث طلب حمده في العبيع مسلويه لمصنة الديرائية.
 لا يجرز الطعن في الاقرار بصحة الترقيع ، وأنما يجرز بعد صدور المكم فيها رفع دعوى موضوعيه مبتدأه بالطعن في صحة العقد وليس في صحة الترقيع . 	 ل يمكن الطمن فيها في الميماد وإذا انقسني السيماد امتنع الطمن فيها أعمالا المبدأ (حجية الاحكام) وإذا انتهت صلحا لا يجوز استنافها.
 لا تجوز فيها الدعرى غير المباشرة باختصام باتع الباتع لأن القاضى لايبعث فيها الملكية وإنما يقتصر على التحقق من أن الرفع الدزيل بنهاية المقد صادر من الباتع فقط 	 حتبرز فيها الدعرى غير السباشره (باختصام باتع الباتع اذا كان الباتع له ثم يسجل عقده وباعتبار أن المشترى دائن الباتع الاخير ونائيه عنه في جميع العقوق (طبقا المواد

صحسة الترقيسع	صحة التعاقد (صحة ونفلا عقد البع)
ولايشترط أن يكون سند مكوة البه مسجلا ، ولذا حدث ولخد مس بائع البائع ترفض الدعوى/	۱۱۰ ۱۲۰ مدنی) ولأنه بشدرط فرسها أن يكون ساد ملكية البائع الأخير مسدلا إطراع 1/21/2 ق جلسة ملكية البائع الأخير مسدلا إطراع 1/2/1 ق جلسة المتابعة بالإسالات المتابعة بالمتابعة المتابعة بالإسالات المتابعة بالإسالات أو المتابعة بالمتابعة المتابعة المتابعة المتابعة المتابعة بالمتابعة المتابعة المتابعة المتابعة المتابعة بالمتابعة
 مادام لا تبحث فيها ملكية البائع فيجرز رفعها رار كانت ملكية البلاع فيها تستقد ثومتع اليد العده الطويلة 	A. لا يجرز فيها استناد ملكية الباتع الى وضع البد المدة الطريلة المكتبة الملكية لتطرض ذلك مع نسس م 32 مرافقات التى تنس على عسم جراز الجسمع بين الملكية والحيازه فاذا تبين القاصى استناد الملكية لرضع البد يحكم برفض الدعوى .
 و. يجوز الحكم بصحة التوقيع في حالة رفضه دعرى صحة التماقد بعد تمنيل الطلبات (طعن مدنى جلسة ١٩٧٤/٣/١٩). 	 4 - في حالة رفض دعوى صحة الدوقيع لا يجوز رفع دعوى صحة الدائد .
 ١٠ يشترط لرضها ثبرت البيع بورقة عرفية ويراد الثبات صحة الترقيع عليها 	 ١٠ ـ بجرز المشترى رفعها سواه كان البيع ثابت بررقه عرفيه أو مشافهة لأن الغرض منها أثبات حصول التماقد ومحته .
 بجوز رفعها واو كان الإنتزام الوارد بالمعرر غير مستحق الأداه (م⁶ الإبات) 	١١ ـ مادام أن موضوعها تنفيذ النزام البائع بنقل الملكية ولرجبرا عنه فلا تكون مقبوله الا اذا كان الالنزام بنقل الملكية حال الأداء (أن منجز) فلا تقبل مال عدم نحق الشرط أو عدم مارل الأجل لوفها قبل الأولى.

بنسسة VTY أجراءات شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد بالشهر العقارى :

١ ـ يجب ذكر رقم الدعرى رسنة رقمها وقيدها بقام جدول المحكمة (قام كتاب المحكمة) (طبحة النص م ١٣ تطيمات شهر ٩٣) وتظهر أهمية ذلك في التأشير بمنطوق الحكم اللهائي في خلال (مسلولت) من صيروة الحكم نهائيا وليس مسجلاً وبعد تسجيل الحكم اللهائي (طبقا للمنشور الفني ١٩٧٢/١٦) يؤشر هامشيا بموجية على هامش عريضة دعواه المسجلة الينسحب بأثر رجعى تاريخ الحكم المشهر الى تاريخ تسجيل عريضة دعواه المسجلة بالشهر المقارى حيث يتحقق المراجع الفني بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر والمسئول عن أجراء التأشير الهامشي من أن الرقم الوارد بالحكم النهائي بعد تسجيلة هو نفس رقم عريضة الدعوى المشهرة ، وأنه خاص بها ولوس بغيرها .

۲ - (أعسلان) (1) مسحيفة دعوى مسحة التعاقد بعد قيدها يقلم جدول المحكمة الله المدعى عليه فيها عن طريق قلم المحضرين بالمحكمة شرط لانعقاد الخصومة (تحقيقاً لميذا المواجهة) ولكن المشور الفني ١٩٧٨/١٤ لم يتطلب هذا الأجراء ولكتفى بقيدها يقلم جدول المحكمة حيث أنها بذلك تمد مرفوعه طبقا لنص م ١٣ ق ١٩/٢/١٤ الخاص بالمسرافعات ، م ١٥ ق (١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر

المقارى م11 تغينت 17 وأوجبت عدم إيقاف اجراءات الشهر لاعلان المدعى م17 تغينت شهر 17 على المدعى عليهم (1) .

ويازم بيان رقم قيد الدعوى بقام الجنول عند التسجيل ونظهر أهمية ذلك عند التأشير هامشيا بحكم صحة التعاقد النهائى المسجل على عريضة دعواه المسجلة للاستفادة بالأثر الرجمى للحكم خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائباً .

 ⁽١) وقالت محكمة النفض في الطين المدنى رقم ٢٥٠١/٥٥ جلسة ١٩٨١/٤/٢١ لدن كانت م ١٥٥٠ ١٩٤٦/١١٤ تنظيم الشهر العقاري محدلة بالقائرين ١٩٧٦/٥٠ لوجبت اعلان صحيفة الدعوى وفيدها بجدول المحكمة قبل شهرها الا أنه لم يرتب جزاء البطلان أمخالنة ذلك).

⁽Y) وقد أوردت م ٢١١ تطومات شهر ١٩٢٣ بخمسوس النطوي المقارية المتطقة بأموال الدولة) والمرفوعه منها أو عليها «أنه يجب مراجعتها والدافيز حلها بصلح الشهر بشرط التترية بجوار تلك الختم الى ما يقد أن المائم حمل النحوي أو يؤرم منه) منمن أملاك الدولة ونوي أنه أنا تبين من البحث علم جدية الاعتراضات عدم تصمينها بمشروعات المحروات وبصفة خاصة في الأحكام مائام قد صدر في مراجعها وأد نقد مستداف تقرب لمؤتها والكتها .

٣- اذا أعطى كشف التحديد الساحى بيان يختلف قليلا فى المسلح عن الوارد بالطلب والعقد الابتدائى يازم أعلان المدعى عليهم بالبيانات المساحية الحديثة بعريضة الدعوى ويقدم التماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد (مستوفى الدمغه) (كنص المنشور الفنى ١٩٦٦/٣) .

أما اذا أعطى كشف التحديد زيادة كبيرة عن الوارد بالطلب للمسطح بأكثر من الحد المسموح (وهو ٣ ٪) بشرط ألا يترتب على ذلك حدوث تغيير في ذانيه المقار، لزم تقديم طلب جديد برسم جديد .

٤ ـ لاداعى لأرفاق أصل عقد البديع الأبتدائى أو صورته لأن التحقق من ذلك من صميم إختصاص محكمة الموضوع لأنه قد يثبت المدعى التعاقد بدون عقد مكترب بدليل إثات أخر كاليمين الحاسمة أو الإقرار أو ورقة تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة يكملها بأدلة أخرى (١).

٥ ـ لا يبحث في أجراءات تسجيل عريضة الدعوى (ملكية أو تمويل)كما لا يطلب سندات ملكية أو تمويل) ويقتصر على ببانات طرفى النزاع والبيان المساحى للمقار ، ويعمل بحث هندسى على التصرفات الواردة على عقار التعامل (بمعرفة العراجع الهندسى المأمورية فإذا تبين (العضو الغنى المراجع) بالمأمورية والمختص ببحث الطلب عدم وجود طلبات قائمة متعارضة (كطلب آخر مقدم عن نفس المقار وامتداده) حيث أن الدعوى تشكل تمارض مع أى طلب قائم ، يكتب عن ظهر كشف التحديد المساحى (روجع دون بحث تمويل أو ملكية على مسلولية الصحاب الشأن دون مسدولية الشهر العقارى) ويلزم طبقا منشرر فنى ١٩٦٣/٣ بحث كافة النمايات من تاريخ فنح إستمارة التغيير حتى آخر تعليه بمعرفة المراجع الهندسى في مراجعتها من العضر الغنى المختص .

٦ - ريلاحظ على اجراءات تسجيل صحيفة دعرى صحة التعاقد أنه يطاب

⁽١) وقد اذاعت مصلحة الشهر المكارى ، المنظور النفى ١٩٦٢/٢ يحدم مطالبة أصحاب الشأن ينقدم اصل عقد الديم الأبتدائي موضوع الدعوى في الطاب ويكلفي بقديم صوره من عقد الديم الأبتدائي موقع عليه من صاحب الشأن بأنها (صورة طبق الأصل) قانا تعذر على صاحب المشأن تقديمها يعمل التماس مسترفى الديمة (طبقة نقليم) نظر التقديمة الى المحكمة .

عمل معاينة على الطبيعة لمقار التعامل بمعرفة المكتب المساحى الهندمى وإذا كان التعامل شقة يطلب ٣ رسومات هندسية للاور الأرض والراجهة والنور الواقع به التعامل معتمده من مهندس نقابى ومصنق على توقيعه من نقابة المهندسين ويلاحظ أن الرسومات لايطلبها الشهر العظرى وإنما يطلبها المكتب الساحى الهندسي وتستخرج من جهة التنظيم بالبلدية التابع لها المقار ويراعى أنه إذا تبين من قدمس كشف التحديد المساحى أن التعامل أملاك أميرية أو مستردة أو اصلاح زراعى أو أوقاف أو بنك ناصر الأجتماعي يراعى اختصام معالى هذه الجهات ويطى تلك التحفظات بعريضة الدعوى عند عمل مشروع المحرر وشهره .

٧- يراجع كشف التحديد المساحى على ممورة الملف وصوره عقد البيع الابتدائى (أن رجد) كما يراجع البحث الهندسى المدون على ظهر كشف التحديد المساحى ثم يقوم العضو الغنى الباحث بكتابة عبارة روجع دون بحث ملكية أو نمويل سابق الاشارة النها بأجر بند ١، ويعد ذلك يسلم المراجع الثانى بالمأمورية فاذا تبين استيفاء الاجراءات ختم (مقبولا الشهر) ويسلم لمساحب الشأن لتحرير مشروع المحرر على الويق الأبيض وبعد تمام التحرير يسلم لقسم أرشيف المأمورية بعد التأثير عليه من العضو الفنى المختص ليقيد بدفتر أسبقية مشروعات المحررات ويراجع ثم يختم من العضو الفنى ويعدى خطاب من القسم المالى بالمأمورية بقيمة الامانة القضائية (ربع الرسم النسبى) طبقاً لنص م ٢٤ مكرر ق ١ /١٩٩١ الخاص برسوم الشهر) بعد إعتماده من رئيس المأمورية .

ثم ترفع الدعوى (بسداد رسوم رفعها) الى جانب (سداد رسم الامانة القصائية (٢٥٪ من الرسم النسبى مقدره على أساس الثمن الوارد بطلب الشهر أو صحيفة الدعوى ويسوى الباقى وبخصم عند شهر الحكم الصادر فى الدعوى) ويرفق مع صحيفة الدعوى (حافظة مستندات بعقد البيع الابتدائي والعقد المسجل سدد ملكية البائع المدعى عليه ، وخطاب المأمرية بقيمة الأمانة القضائية وايصال سداد الامانة القضائية (ويعطى (رئيس القام المدنى) رقم الدائره والجاسة المحدده لنظر الدعوى) ويعتمد أصل العريضة وصورها من قلم الصور ثم نفيد صحيفة الدعوى (بقلم جدول المحكمة) متضمك بسجلات القلم ء ثم يسلم أصل السحيفة وصورها (لقلم المحضرين بالمحكمة) متضمك المتكليف بالحضور بالجلسة المحدده انظر الدعوى والا

كانت (بالمللة) وترفض ، وأعلان صحوفة الدعوى شرط لانعقاد الخصومة وتحقيق مبدأ السولجهة بين أطراف الدعوى مالم يحضر بالجاسة (١٩/١/٩ مرافعات مصافة بالقانون ١٩٨/١٩) (طعن صدنى جاسة ٢٦٠/ ١٩٨/١٠) والا كانت عريضة للدعوى (باطلة) ويبطل بالتبعية لذلك الحكم الصادر بناء عليها وبعد أعلان صحوفة الدعوى بقم المحضرين يقدم على طلب صورة رسمية على الررق الأزرق المندموغ من (قام الممورة بالمحكمة)ثم تقدم (لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص) لتسجيلها وبعد تسجيلها يتم استلام (صورة اولى مجانية رسمية) (أو يقدم على طلب صورة رسمية من للعريضة المسجلة) وتقدم المحكمة المنظور أمامها (كشرط لقبول الدعوى) طبقاً لنص م ٢٥/١٠ مرافعات مصافة بالقانون أمامها (كشرط لقبول الدعوى) طبقاً لنص م ٢٥/١٠ مرافعات مصافة بالقانون

وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى بالمنشور الفنى ١٩٩٢/٣ أنه (يشترط لقبول دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية بالنسبة السجل الشخصى تقديم (صورة رسمية من صحيفة دعوى صحة التعاقد (مشهره) وبالنسبة للمجل العينى يشترط تقديم (شهادة قيودات رسمية)

٩ ـ منشور فنى ٩/ ١٩٧٠ (منشور فنى ١٩٩١/١٧) استذرام المطالبة بتقديم قرار تقسيم معتمد وايداعه وقائمة شروط البيع مكتب الشهر العقارى طبقا لنص م٩ق / ١٩٤٠/٥٧ بتقسيم الاراضى الفضاء المعده للبناء معدل بقانون التخطيط المعرانى رقم ١٩٤٠/٥٧ غير مطلوب فى (دعاوى) صحة التعاقد ، وأنما يطلب فى (الاحكام النهائية) الصادرة فيها (عند شهرها) .

١٠ ـ فنى ١٩٧٣/١٢ (أعلانات) صحف الدعاوى والاحكام والطعون المتعلقة بالهديات والمؤسسات العامة والوحدات النابعة لها وشركات قطاع الأعمال وشركات القطاع العام فى مركز ادارتها (لرئيس مجلس الادارة) طبقا لنص م ٣ ق 19٧٣/٤٧ الخاص بالادوات القانونية لتلك الهيئات والمؤسسات استثناء من م ٢/١٣ ق 19٧٨/١٣

١١ - (تسجيل عريضة دعرى) صحة التعاقد (لا ينقل الملكية) للمشترى الصادر لصالحة الحكم ، وإنما الذي ينقل الملكية هو (الحكم النهائي الصادر فيها) ثم تسجيل ذلك الحكم ثم التأشير بموجبة هامشيا في خلال ٥سنوات من صيرورته

نهاتياً وأيس مسجلا على هامش عريضة دعواه السجلة (كنص م ١٧ق نهاتياً وأيس مسجلا على هامش عريضة دعواه السجلة (كنص م ١٩٤٦/١١٤ الفتية أرقام ١٩٤٦/١٦ (الطمن ١٩٧١/١٠ ق وقد الفتية أرقام ١٩٧٢/١٦ ، ١٩٧٢/١٦) وانظر (الطمن ١٩٧٢/١٦ ق وقد نص المنشور الفني ١٩٨١/١٦ على (يجب تسجيل الأحكام انا كانت واجبة التسجيل، ثم الانشير بها على هامش عريضة دعواها المسجلة خلال ٥ سنوات من تاريخ صبروره الحكم نهائيا وليس مسجلا ، وذلك حتى يمكن ترتيب الاثر الرجعى للاحتجاج بالحكم كنص م ١٧ ق ١٩٤٢/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ سالف الإشارة ، ولايسرى حكم هذه العادة بعد مرور (الخمس سنوات) على صبروره الحكم (نهائيا) (وأيس مسجلا) .

ويكون اجراءات التأشير الهامشي بموجب حكم صحة ونفاذ على عريضة دعواه المشهره كالآتي :

تم التسجيل الحكم رقم لسنه ١٩ م ك () الصادر محكمة الابتدائية الدائرة م ـ ك بجاسة / ١٩ موضوع العريضة المشهرة وذلك تحت رقم بتاريخ / ١٩

امضاء امين المكتب

ويكون التأشير بناء على طلب مقدم اقسم المراجمة الفنية بمكتب الشهر المقارى مستوفى الدمغة ويؤشر عليه ثم يقدر رسومة بمعرفة القسم المالى وتسدد الرسوم بخزينة مكتب الشهر وعادة نقدر ونحصل وقت تقدير رسوم الحكم عند تسجيله) مع عدم استحقاق رسوم نسبية على التأشير الهامشى باعتباره (أثر مترتب على التسجيل) (وليس موضوعا مستقلا) (وانظر المنشور الفنى /١٩٨٧)

١٧ - الأثر المترتب على تسجيل صحفة دعوى صحة التعاقد أو التأشير بالحكم المشهر على هامشها (م ١٤ تطيمات شهر ٩٣) :

أن حق المدعى اذا ما تقرر بحكم مؤشر به يكرن (حجة) على من ترنيب لهم حقوق عينيه ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ولايسرى ذلك على الأحكام المؤشر بها بعد (مسنوات) من تاريخ صيرورتها نهاتية أر من تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ والمعمول به اعتبارا من ١٩٧٦/٥/١) وهو القانون المعدل لبعض مواد قانون تنظيم الشفر العقاري .

ويناء عليه كمثال أنه إذا تلى صبحةه الدعرى صحة التماقد تسجيل عقد بيع رصائي عن ذات المقار ثم سجل بعد ذلك حكم صحة التماقد النهائي الخاص بصحيفة دعوى صحة التماقد السجاة وقدم الصادر اصالحة الحكم النهائي طلبا بالتأشير الهامشي على هامش صحيفة دعواه السجلة قبل مرور مده الرصنوات على صيروره حكمة نهائيا ـ انسحب بأثر رجمي تاريخ الحكم المشهر إلى تاريخ تسجيل عريضة دعواه السجلة وبالذالي (أهدار أسبقية تسجيل) عقد البيع الرصائي الذي تلي تسجيل صحيل عدوى صحة التماقد وعدم الأعتداد به (كمحرر مشهر) فيكن في حكم (المعدر) .

١٣ ـ عدم استازام شهرمحاضر الصلح القضائي في دعاوي صحة التعاقد المشهر وفقا م ٢/١٠٣ ق ٢/ ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر المقاري والمسدد أمانتها القضائية (طالما) لم تجاوز موضوع الصحيفة الدعوى المذكورة ولم تتضمن حق آخر من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر (فني ١٩٩١/١٦) .

أحكام النقض بخصوص تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد:

 ا ـ تسجيل صحيفة دعوى صحة النماقد والتأشير على هامش تسجيل الصحيفة أثره أعتبارا حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة (طعن ١٤٥١/١٤٥١) .

٢ - مزدى نص م ٩ ق ٢ - ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر المقارى أن الملكية المقارية لا تنتقل التي المشترى إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي المسادر بإثبات التعاقد رهذا انقائرن وأن أجاز تسجيل دعارى صحة التماقد على حقوق عينيه عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم فيها انسحاب الراحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة ادعوى فإنه بذلك قصد حماية أصحاب هذه الدعارى تجاه من ترتبت لهم حقوق على نات المقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعرى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذي يقرر حق المدعى فيها .

- بنسسية ٧٦٣ : نظام شهر عريضة دعوي صحة التعاقد في ظل ق ٢ / ١٩٩١ الحاص يرسوم الشهر وقانون ١٩٩٦/٢٤٤ .
- (١) يقدم طلب لمأمورية الشهر العقاري المختصة (بشهر عريضة دعوى صحة التعاقد).
 - (٢) بعد مراجعة طلب الشهر وحصولة على مقبول الشهر هذاك طريقتان:

الأول : تحرير مشروع المحرر علي الورق الأبيض . الثاني : تحرير مشروع المحرر على الورق الأزرق المنموغ .

- (٣) وفي كاتما الحالتين بعد تحرير مشروع المحرر يؤشر عليه من رئيس المأمورية ثم يقيد بدفتر مشروعات المحررات ويدخل المصو الفني المختص ويراجم ثم يحلى (صالح الشهر) .
- (٤) يعطى (خطاب) من مأمورية الشهر (بتقدير الأمانة القصائية) (٢٥٪ من الرسوم النسبية الملتزم بها المشتري) وإكتفي المنشور الفني ٣/ ١٩٩٦ بتقديرها علي أساس (ماورد بالطلب أو صحيفة الدعوي)، علي أن تسوي الأمانة وتخصم بعد ذلك من الرسم النسبي المستحق عند شهر الحكم . (١)
- (°) ترفع دعوي صحة التعاقد (على الورق الأبيض المسطر ذي الهامشين) ويقدر رسومها (٤٣ جنيه) من رئيس القام المدني بعد سداد رسوم الميكروفيام رطابع نقابة المحاماء والتأشير عليه من ظم العراجمة بالمحكمة ويسدد الرسمان بخزينة المحكمة (رسم الأمانة رسم صحيفة الدعوي) ويرفق مع عريضة الدعوي حافظة مستندات (بالمقد الإبتدائي وخطاب الأمانة القصائية وصورة ضوئية من ليصال سداد الأمانة والعقد السجل سند الملكية) .
- (٦) بعد السداد. يحدد (رئيس القلم المدنى) تاريخ جلسة انظر الدعوي
 ررقم الدائرة المنظور أمامها الدعوي .
- (٧) ثم نختم صحيفة دعوى صحة التعاقد من (قلم الصور) بالمحكمة .

 ⁽¹⁾ وقد صدر فأنون ۱۹۹۱/۲۷۴ يعضمن ما ورد بذلك المنشور المشار اليه - ونشر بالجريدة الرسمية المحد
 ۲۷ مكرر بتاريخ ۱۹۹۱/۷/۱۸۶.

(٨) ثم تقيد صحيفة الدعوي بعد ذلك (بقام جدول المحكمة) ويرفق بملف
 الدعوى صورة من صحيفة الدعوي – ويعطى لها رقم ---- لمئة م . ك .

(٩) يقدم طلب (لقلم المسور) بالمحكمة بأستخراج مسورة رسمية من صحيفة الدعوي علي الورق الأزرق المدموغ- وذلك في الحالة الأولي سالفة الذكر وهي حالة تعرير مشروع المحرر علي الورق المدموغ أما في الحالة الثانية فيذكر رقم قيد صحيفة الدعوي بقلم الجدول .

(١٠) تعلن الدعوى (بقلم المحضرين) المختص بالمحكمة (١٠)

(11) في كلتا الحالتين تقدم صورة رسمية على الورق الأزرق أما مختومة بخاتم المحكمة وموضح لها أنها مختومة (بصالح الشهر) بعبارة بذلك أو تقديمة العقد الأزرق المدموغ مختوم بخاتم (صالح للشهر) ومرفق معه إيصال الأمانة القضائية ومسدد رسم شهر صحيفة الدعوي إلى قسم سكرتارية المراجعة الفنية ويرفق معها صورة صوئية من صحيفة الدعوى .

(17) بعد مراجعة صحيفة الدعوي علي الررق الأزرق المدموغ وشهرها بمعرفة (قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر) - تسلم صورة أولي مجانية لطالب الشهر من صحيفة الدعوي المشهرة لتقديمها للمحكمة حيث أنه من شروط قبولها أمام المحكمة (تسجيلها بالشهر العقاري) (طبقا م 7 / 7 مرافعات معدلة بالقانون 7 / 199 الخاص برسوم الشهر) هذا بالنصبة للسجل الشخصي ، وبالنصبة للسجل العيني يقدم علي (شهادة قيودات رسمية) من مكتب السجل العيني لتقديمها للمحكمة (فني 1947/۳).

... هذا وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري كتابها الدوري رقم ١٤٢ بتاريخ ... هذا وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري كتابها الدوري رقم ١٤٢ بتاريخ إنطاعاة ببانات على مكاتب ومأموريات الشهر فيه إلى (ضرورة مراعاة إنطاق بيانات كيف الدعوى المرقوع أمام المحكمة (من حيث الناحية ومسطح العقار) أما الغطأ في (أطوال العدود) فإذا كان صليل لايؤدى إلى حدوث تغيير في ذائية المقار، فيجوز التجاوز عنه وشهر الأسبقية، فإذا كان الخلاف في البيانات (جوهرى) يمكن عمل عريضة (تصحيح شكل الدعوى) بالبيانات الجديدة (وإعلان الخصوبها) .

⁽١) فإذا أعلى اشخصه وحصر كان الدكم (حصورى) وإذا لم يعلى ولم يحمر كان الدكم (غيابي) وإذا أعلى اشخصه ولكله لم يحصر عد المكم (حصوري إعتباري) ، ولكن نظراً بعدم حضوره أو حصور وكيل عنه جوكيل بيبح الأقرار الأقرار أمام القامني فإن القامني يحكم عنى الدعى بالمصروفات.

الطعن (بالصورية المطلقة) لايسقط بالتقادم ، ذلك أن المقصود منها (تقرير واقع) والصورية (تصرف قانوني) ولكنه (غير جدى) ويفترض الآتي :

١ - وجود اتفاق أو عقد ظاهر (غير حقيقي الخفي المستتر)

٢ . ورقة صد خفيه هي (الاتفاق الحقيقي أو غير جدى)

" أن يكون من شأنه ورقة الصد الذفية (محو أو تعديل) العقد الظاهر ويشترط الطعن بها عدة شروط:

- (أ) حصولها في وقت أو تاريخ واحد ، ذلك أن انصاد الناريخ في العقدين (دليل الصورية) ويكفي المعاصره الذهنية .
 - (ب) اتحاد اطراف العد .
 - (ج) انحاد الموضوع .
 - (د) صراحة ما وصف به التصرف .
 - (هـ) ألا يجّبها صلح.
 - (غ) سوء نية المشترى .

ويلاحظ أن علم المشترى وقت الشراء (بورقة العند) (وغير المسجلة) يجعلها (حجة عليه) وذلك (لموء النية والغش) .

وقضت محكمة النقض بجاسة ١٩٧٠/٤/١٤ (أن صدور حكم صحة التعاقد لا يمنع من التمسك بصوريته) ، وقضت في الطعن ٥١/٧٣٨ ق جلسة ١٩٨٦/١/٩ المشترى بعقد غير مسجل ، له حق النمسك بصوريه عقد المشترى الآخر من ذات البائم (صورية مطلقة) أعتباره (دائنا) البائم في الالتزامات المترتبة على عقد البيم الصادر له) .

⁽۱) لنظر الطمن الدنى ٣٦/٢٥٤ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ وفيه قصنت محكمة النفض (يجوز رفع دعرى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرفات الدنين في دعوى واحدة من الدائن على مدينة ، فيجوز له البات صورية الحد الصادر من مدينة (أولا) قان (أخفق) جاز الطمن على الحد (بالدعوى الثانية) .

أثر المقد الصورى بين المتعاقدين : (م ٧٤٥ مدنى)

اذا ستر المتعاقدين (عقد حقيقياً) بأخر ظاهر (غير حقيقي) فالنافذ بينهما وبين ررثتهما (الخاف العام) هو (العقد الحقيقي المستتر) .

بنسما ٧٦٥ ص : وهل يرتب العقد الصوري أثر في نقل الملكية (بعد التسجيل) :

ج/ لا فالعقد الممورى (صورية مطلقة) باطل (بطلان مطلق) ذا أثر رجعى، فيعود المتعاقدين للحالة التي كان عليها قبل العقد ، حتى لو كان مسجلا ، ذلك أنه ليس من شأن التسمجيل (أن يصدح عقد باطل) (طعن ٥٢/٥٤٩ جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨) .

ج/ الطعن على (الثمن البخس) بالصورية (لايجوز) الا في حالتين هما:

(١) بيع عقار (غير كامل الأهلية) (م٢٥٥ مدنى).

(۲) الاستغلال (ننيجة طيش بين أو هوى جامح) (م١٣٩ مدنى) ويتصور هذه الحاله الأخيرة في (السفية وذي الغظه)

والجواب هنا عدة قرائن نذكر منها

١ - حيازة البائع للمبيع .

٢ - عدم تسجيل المشترى لعقد البيم .

٣ ـ وجود علاقة قرابة بين المتعاقدين .

٤ - تصرف شخص بالبيم لأحد أقارية بعد اتهامة في (قضية جنعة أو جنايه).

ويلاحظ : أن الصورية في حد ناتها (مشروعة قانونا) بدليل أن(مادة ٤٨٩ مدني)(تجيز) الصورية في الهبة وإنما الذي يجعل الصورية (باطلة) كونها مبينه وذلك طبقا انس م ٢٣ ق ٢٣١/ ١٩٨١ الخاص بايجار الاماكن وقد قضت المحكمة الدستورية الطيافي القضية ١٩٩٤/١/١ ق دستورية جاسة ١٩٩٤/١/١ ق المحكمة الدستورية جاسة ١٩٩٤/١/١ ق دستورية جاسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدلا تابع بتاريخ ٢٠/١/١٩٩٤ بسمحة هذا النص واتفاقة مع العدالة والمنطق وتعاليم الاسلام لقرله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهر للأول منهما) كما يتفق في ظل القانون الايجار الجديد ١٩٩٣/٤ مع قاعدة والخش يبطل التصرفات).

ثالثاً: الطعن بالتزوير (١) وتكون أمام أحد طريقين:

بنسسد ٧٦٩ : الطريق الأول :

بمناسبة رفع دعرى صحة تماقد عقد بيع ابتدائى ثم (يدفع) البائع المدعى عليه فى الدعوى - أثناه نظرها - أو ورثنه (بالطعن بالتروير) على عقد البيع الأبتدائى (صابا وتوقيعاً)،

ويلاحظ: أن (الدفع : الأنكار) يعد بمشابة (طعن بالتزوير) وهو يورد على (الأوراق العرفيه) وبالانتكار يزيل مالها من قوه في الاثبات (م١٤ اثبات) وللتمسك بها الثبات صحتها باجراءات تحقيق الخطوط (م٣ اثبات) والادعاء بالتزوير على الأوراق الرسمية والعرفية ، فتكون بصدد دعوى نزوير فرعيه :

(أ) اذا أنكر من يشهد عليه المحرر خطه أر امضاءه أو ختمه أو بصمة أصبعة (ب) وكان المحرر (منتج في النزاع) ولم تكن وقائم الدعوي ومستنداتها

كافية لتكون عقيده المحكمة في شأن صحه الخط أو الامضاء أو الختم أو يصمة

⁽١) انظر الطمن بالتزوير في الدواد المدنيه والبدائية د/ عبد الدكم فوده ، ودعوى التزوير في الدواد المدنية د/محمد المدجى ، وقوء الورقة الرسمية والعرفية ى الاثنبات والطمن عليها مستشار / محمد عابدين .

هنا تأمر المحكمة بالتحقيق (بالمصناها) أو (بسماع الشهود) أو (كلاهما) (م ٣٠ أثيات) ويكون الأدعاء بالتزوير في أي حالة تكون عليها الدعوى (بتقرير) في قام كتاب المحكمة مع بيان (مواضع ~ وادلة النزوير) والا كان (باطلا) ويجب اعلان مدعى التزوير خصمة خلال (٨ يوم) التألية (التقرير) (بمذكره) يبين بها (شواهد النزوير) (واجراءات التحقيق) التي يطلب أثباتها ، والاجاز الحكم (بسقوط ادعائه) (م ١٤٩ أثبات) ويقتصر الدفع بالانكار على واقعة (التوقيع) دون البيانات الوردة (بسلب الورقة) وللمحكمة في هذه العالة الخيار بين التحقيق بالمشاهاة (سواء بنفسها أو عن طريق الطب الشرعى) .

(ب) أو (بسماع الشهود)

(ج) أو الاثنان مدا والمعول عليه في تحديد التروير هو (الادعاء بها) . ويشترط لقبول الادعاء بالتزوير (أن يكون منتج النزاع) (م٥٣ اثبات) والا حكمت (بعدم القبول) (طعن ٣٥/٢٣ ق جلسة ١٩٧٠/١/٢٧) .

ويجوز الطعن بالتزوير (بعد) الدفع بالانكار ، والمكس (غير صحيح) أما انا دفع (ورثه) الباتع (بالجهالة أو عدم الطم) فيكفى فى الدفع بالجهالة (الحاف البعين) بينما فى الدفع بالانكار ، تحقق المحكمة الدفع (كما لو كان صادر ممن تشهد عليه الورقة) فيحاف فى الجهالة (يمين بعدم الطم أن الخط أو الختم أو البصمة أو الأمضاء هو لمن تلقى عنه الحق (م١٤/١٤ الثبات فنصدر المحكمة (حكم تمهيدى) قبل الفصل فى (موضوع الدعوى) بتوجية يمين عدم الطم الوارث ، فاذا حلف بالصيفة التى حددتها المحكمة ، انتقل عب الاثبات للمدعى ، فيكون للمحكمة الخيار إما بالتحقيق بالمضاهاة بنفسها أو بواسطة الطب الشرعى أو بسماع الشهود أو (بالاثنان مم) (م٣ الثبات) .

ويلاحظ أن الدفع بالأنكار : ييدى (من نفس مساحب الورقة) التى نسب اليه الترقيع أما الدفع بالجهالة فيكرن من (ورئته) . ويجوز المورث (الدفع بالانكار) ، فنحقق المحكمة الدفع (على الدحر السابق ذكره). فإذا اثبت صحة الحد قضت المحكمة (برفض الطعن رنجيب المشترى اطلبه بصحة التماقد).

لَما اذا تَثْبَت عدم صدور التوقيع من المورث تحكم (بقبول الطعن ورد أو بطلان عقد البيم).

ويراعى عدم جواز المكم بصحة التعاقد أو رده وفي الموضوع معاً.

ويلاحظ أن دعوى صحة التعاقد تقبل (التجزئة بطبيعتها) ، فقد يقر البعض بصحة العقد ، ويطعن عليه البعض فيكون (صحيح ، امن (أقربه) (وغير صحيح) امن يطعن فيه منهم (طعن ٥٣٥/٤٣٥ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٩) .

ويختصم فيها أمين مكتب الشهر العقارى المختص ، ليصدر الحكم فى مواجهته ويكرن حجة عليه ومازما له ، ويطلب فى طلباته الختامية بطلان العقد لتزويره (صلبا وتوقيعا) فاذا ما صدر الحكم ببطلان العقد وأصبح نهائيا ـ أمكن النأشير بمرجبه هامشيا على هامش العقد المسجل محل الطعن بالتزوير .

⁽١) ويلامط أن إزالة جزء من الحد بالقطع أو التمزيق لاخفاه بمض المبارات أو امنافة عبارات جديدة في القراع المادث به بعد استبعاد الجزء المقطرع يعد (نزوير) .

بالتــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	الانكثاروالجهالة		
	١ ـ الانكار لايرد على المصررات العرفيــه		
١ - الطنن بالتروير يكون في المصررات	ويصدر من صاحب النصرف (المورث) بانكار		
العرفية والرسمية والمحررات المصدق عليها	مانسب اليه من خط أو توقيع أوختم أو بصمة أما		
بالشهر العارى والعود العرفية المحكوم بصحة	ورثته فيكفى بالنسبة لهم حاف يمين عدم العلم		
توقيعها .	بأن التوقيع أموريثهم (طبقا م ١٤ الثبات) (الطمن		
	بالجهالة) (ويلاحظ أن الطمن بالجهالة مانع		
	من الطعن بالإنكار ومفاذ نص العادتين ١/١٤،		
	٢ ، م ٢٠ لثبات بدل على أنه اذا نفى الوارث علما		
	بأن التوقيع على الورقة العرفيه المحتجبها		
	عليه هي أمورثه ، توجيه يمين عدم العلم ، أن		
	حلفها زالت عن الورقة (مــرُقـتـا) قــرنهـافي		
	الاثبات(طعن١٥٥/٥٥قجلسة٨٢/٦/١٧		
	ريجب على الخصم الذي يحتج بها أقامة الدايل		
	على صحتها إذا أن مناط ذلك؛ أن يظل متمسكا		
٢ ـ على الطاعن بالتزوير أثبات عدم صحة	بها (طنن ٤١٤/٢٥ق جلسة ١٥٩/٥/١٩٨٦).		
السند واتكار مسدور الرزقة من المتصرف، دون	٢ - دور الطاعن بالانكار (سابي)		
التعرض للتصرف ذاته من حيث صحته أر			
بطلانه			
٣ يف قد السندة وته بمدور المكم	٣ ـ يترتب على الانكار فقد السند قوته في		
(بالتحقيق.)	الاثبات (بصفة مؤقفه) حتى يثبت من يتعسكبه		
٤. يجب على الطاعن أو الوارث البات	صحته .		

⁽۱) المنزيد لنظر هذا السلمن بالتتزوير في السواد السدنية والجنائية د/ عبد للحكم فوده ودعوى النزوير في السواد السدنية د/ محمد السنجي .

الطمن بالمزوير	الانكساوالجهسالة
	3 - يكفى حلف الوارث يمين عدم العلم فى حالة الدفع بالانكار فلا حالة الدفع بالانكار فلا يحف يمينا وانسا تصفى المحكمة الدفع كما الو كانسا المرامنة هم حاليا الروقة (طمن ٢٤/١٧٣). والدفع بالعبد الما مصوره من مصور الانكار ويبدى من وارث مساحب الورقة ولا يقبل فى حالة الاقرار بعسمة الخدم وانسا يحبب طرك سبيل الطرقة بيدى من مساحب الطرق ميدن من مساحب الورقة ولا يقبل فى الطون بالازويز وأما الانكار فيبدى من مساحب الروقة .
م. يجوز اللمن بالانكار أو التجهيل قبل الطمن بالتروير وليس بعدد وطمن جلسة الطمن بالتروير وليس بعدد وطمن جلسة بالتروير فييجوز الدفع بالبطلان أو المصورية ولمعن بالتروير فييجوز رفع دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ مصرفات المدين في دعوى ولحدة أن اخفق في الأولى جاز له المطمن في المقد بالدعوى المنازع بالاتروير اذا الخفق في ذلك يجوز مطمن عالم بالتروير اذا الخفق في ذلك يجوز أن الملان بالتروير اذا الخفق في ذلك يجوز لمعدد ذلك المطمن بأن المقد (يسدر وصيه)	٥- لايجرز الطمن بالانكار أو التجهيل بعد الطمن بالتزوير والمكن (صحيح) ومن يعترف بالتخم ويتكر الترقيع عليه سلوك ومن يعترف بالتخم ويتكر الترقيع عليه سلوك الطمن بالتزوير ولرفاق الدليل (طمن ٢٧/٧٧) وجلسة ١٩٧٧/٥/٤ ق ويلاحظ: أنه لا يجرز الحكم في الدفع بالجهالة وفي موضوع الدعوى بحكم واحد ، انما بعد المحكمة الدفع وتميد الدعوى للمرافعة بين الخصوم في موضوعها منما الدبوت سلوك طريق الادعاء بالتزوير أو غيره من أوجه الدفاح اذا أراد (طمن مدنى جلسة ٧٢/٢/٧٧)

نسابسع

العلمن بالتزوير	الانكار والجهالة		
ويلاحظ : أنه لايجوز الدفع بالصورية التي			
تنضمن أتكار النصرف (بمد) الدفع بابطال			
التصرف لتضمينه الاقرار بجدية وصحة الطد			
انما يجب النفع بالمسورية أولاثم يطاب ابطال			
التصرف بناء على صوريته (طعن ١٢١/١٢١ق			
جلسة ١٩٦١/٤/١٩ أوبعاول اثبات المسورية			
اولا فأن أخفق يدفع بعدم نفاذ التصرف (طعن			
٢٦/٢٥ وجلسة ٢٦/٢٥)(طعن مسدني			
جلسة ٤/٥/١٩٧٧).			
 تنصب الشهادة على المضمون صلبا وتوقيما ويجوز الاثبات بكافة الطرق. 	" - تعقيق الشهود قاصر على اثبات واقعه		
ونوفيه ويجوز الاسات بسي	الترقيع فقط درن التعرض أمضعون المند .		

\$

أوجة الحلاف بين دعوى التزوير الاصلية وبين كل من التزوير الفرعيه وتحقيق الحطوط

دعوى التزوير الفرعية	دعوى النزوير الأصلية
(نفع موضوعی) بخصوص مستندات مقدمه فی دعوی مرفوعه تبدی (بنقریر) بالترویر بقلم کتاب المحکمة ، بمقبه اعلان بمنکره شواهد (آنه) اللمن بالترویر ذلال (هیرم) من حصول التعریر ارد دعوی الخصم والا عدالعقد (صحیحاً) ریجب أن یکرن الاعلان (مطابعًا) اما جاء بالتعریر.	(دعوة مبندأه) نرفع لنوفى الاحتجاج بمحرر مزور مستقبلا ، يدن تقرير بقم كتاب المحكمة أو اعلان شواهد الطعن بالندزوير ، ويشترط : سبق الدفع (بندزوير فرعي) في دعوى مقامه .
دعوى تحقيق الخطوط ا - هى دعوى ترفع بقصد اثبات صحة محرر واقرار صدوره من موقعه حتى واو كان الالتزام الوارد به غير مستحق الآداء . ٧ - لايجوز اللمن بالنزير بدعوى فرعيه بمد الحكم فى دعوى تحقيق النطوط ، احتراما البدقا حجية الاحكام ، ولانها نفس اجراءات	

أولا: الدفع بعدم التنفيذ: شروطة: - ١- وجود إلتزامين متقابلين ومرتبطين في عقد ملزم للجانبين ٢ . - أن يكون الإلتزام المدفوع بعدم تنفيذه مستحق الرفاء أو واجب التنفيذ! طمن للجانبين ٢ . - أن يكون الإستراك ٢ . ١٩٦٦ / ١٩٦٦ / ١٩٦٦ أن يكون المتمسك بالدفع حسن النبه . ٤ - أن يكون المتمسك بالدفع ملزم بالوفاء أولا والحق في الحبس ليس الاتطبيق له فعادة ٤٥٩ مدنى تقضى بحس المتراك على حتى يستوفى كامل الثمن ومادة ٢/٤٥٧ مدنى تقضى بحبس المشترى للأمن إذا تعرض .

ثانية الدفع بعدم القبول لتدخل غيرذى صفة في دعوى صحة التماقدالرفرعة من المشترى على البانع ولم يقدم المتدخل مستنداته .ويلاحظ أيّه ولين كان دفع شكلي إلا أنه موضوعي في نفس الرقت يجب ألابشار إلابعداستنفاذ ثائر الدفوع الشكلية الأخرى وإلا سقط الحق فيها.

: ,	بنسسناد ۷۷۲ میغة دعوی صحة تعلق عقد پیع
	إنه في يوم الموافق / / ١٩
ومقيم	بناء على طلب الميد/
المحامى ومقيم	
قد أنتقات حيث أقامة :	
_	السيد / ومكانه

	وأعلته بالآتي
١٩ باع المعان اليه للطالب الشقة	بمرجب عقد بيع أبندائي مؤرخ / /
حجرات وصالة والمنافع	رقم بالدور العلوى مكونه من
	ومسطحها م٢ وحدودها :
	البحرى القبلي
	البدرى القبلى
القار أداد المحافد الاحتمال الاحتمالات	ويتبع الشفة حصة قدرها ط مشاعا
	بالمقار الكائن ش ناحية
	ومسطحةم٢ .
	وحدوده:
	البحرى التبلي
	البحريالعبلي
	الوصف :
	وذلك نظير مبلغ ثمن أجمالي منفوع بالك
	وقد آلت الملكية البائع بطريق الشراء من
	المسجل () ونظر لتقاعس المعلن ال
	لنقل الملكية الأمر الذي يحق ممه للطالب رفع هذ
الباتع على عقد البيع النهائي أمام	في الدعوى بعد تسجيلة لنقل الملكية مقام توقيع
•	موثق الشهر العقاري .

بنساء عليسه

أذا المحمنر سالف التكر قد أنتقلت حيث إقامة المعان اليه وأعلاته بصوره من هذه الصحيفة وكافته بالحضور أمام محكمة الأبندانية دائره (م ك) ومقرها ... بجاستها المنعقده علنا صياح يوم الموافق / / الساعه الداسعة صباحا ليسمع المعلن اليه الدكم بسحة ونفاذ عقد البيع المرزخ / / 1- عن الشقة رقم الدور العلوى الموضحة الحدود والمعالم والاحلوال بصدر المحديقة لقاء ثمن مدفرع بالكلمل وقدره جنيه وإلزامه بالمصاريف وأتماب المحاماء بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل الطم .

	ـــع ابتغاثی :	٧١ ميغة عقد پ	بنــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
	لديسع ابتدائسي	عقــ	
	-	الموافق /	أنه في يوم
		ل من	بین ک
felicings for the factor of the second second	. مصری معلم ومقیم	المديد / المديد	اولا :
(طرف أول باتع)			
وجب الاعلام الشرعي	ورثه المرحوم وهم به	ن هناك ورثة يذكر	وإذا كا
		حكمةبرقم	الصادر من م
	مصرى معلم ويعمل	السيد /	ثانیا :
(طرف أول مشترى)	•		
	الا والتصرف ولتفقأ على مايل	لرفان بأهليتهما للتعاة	أقراك
•	الينسسة الأول		
ف الثانب القاباء اذاك	يتنازل الطرف الأول الى الطر	المدور والماء واسقط	بيان ا
	والقانونيه ماهو عقار		
مقياس رسم		محافنة	ناحية
		م۲ فقط	رمسلحة
		ه كالآتي :	وحدود
ر	مت	، الشرقى : الشرقى	البحرء
	بطول متو	الشرقى :	القبلى
_	بطول متر	الغربي :	البحري
		الغربى :	
			الوصف
	طوايق بناء ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠	ے ۔ مکون من	_

البسبدالساني

تم هذا البيع وقيل بين الطرفين نظير ثمن أجمالي قدره حدد جنيه جفيه والباقى وقدره جنيه يسدد على اقساط شهريه قيمة كل قسط جنيه ويتوقيع البائع على الحقد النهائي أمام مرثقوا الشهر المقارى يمد مخالصة نامة ونهائية بسداد كامل الثمن المذكور وإذا لم يدفع المشترى الثمن كاملا يحتفظ البائع بحق امتياز البائع على باقى الثمن ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذه الحق بمصروفات على عانق الطرف الثاني المشترى .

النسبد الشالث

الملكية : الت الملكية البائع بطريق الشراء من السيد/ وذلك بموجب العقد المسجل اسكندرية .

النسبد السرابسع

الحقوق العينية الاصلية والتبعية : يقر الطرف الأول بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز وانه ليس عليه نزاع أو خصومه قائمة وان البائع يضمن صحة البيع وسلامة الملكية ويصمن التعرض المادي والقانوني للمشتري عن العقار .

النسبداغيامي

قرق المساحة : المساحة تحت العجز والزيادة حسيما يقرر مكتب المساحة ولا تأثير لذلك على الثمن المتفق عليه .

البنسك السسادس

المماينه: يقر الطرف الثاني بانه عاين المقار المبيع المعاينه النامة النافية للجهالة وانه قد قبله بحالته الراهنة التي هو عليها الآن دون حق الرجوع على البائع كما يقر باستلامة المبيع وانه اصبح مالكا له يحق له التصرف يجميع انواع التصرفات القانونية وانه اصبح عند النوقيع على هذا للحقد مصلولا عن سداد العوايد وكافة الاموال الامبريه المقرره على العقار موضوع البيع .

النسخ السابع

يتمهد البائع بسداد ما قد يظهر على المقار من عوائد متأخره أو مترائب

مستحقه أو ديون سابقة على تاريخ تحرير هذا العد .

البنسك النسامن

يتمهد البائع بتقديم المستندات اللازمه التسجيل ونقل الملكية والحضور امام موثقوا الشهر الحقارى التوقيع على عقد البيم النهائي بمشروع صالح الشهر مسند رسومة وفي حالة التأخير عن ذلك يكون مازما يتمويض قدره جنيه كما يكون الطرف الثاني الحق في رفم دعوى صحة ونفاذ هذا المعد وتسجيله .

النسدالتسامسع

الابتدائيه بكل نزاع ينشأ

الأختصاص تختص محكمة بخصوص أي بند من بنود هذا العد .

البنك العاشر

مصروفات واتعاب هذا العقد: جميع مصروفات هذا العقد واتعابة ورسوم النسجيل للعقد النهائي على عانق الطرف الثاني المشترى .

البنسسد الحادى عشسسر

نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة العمل بموجيها عند الاقتصاء

الطرف الثاتي

الطرف الأول

أقام الطرف الأولى صند الطرف الذانى الدعوى رقم لسنة ١٩٩٠ مدنى كلى اسكندرية الدائره / بطلب الحكم بسماعه بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى المزرخ / ١٩٩ والمنتضمن ببيع المدعى عليه للمدعى الشقة رقم بالدور...... الموضح بصحيفة إفتتاح الدعوى وبعقد البيع الابتدائى وقد تحرر لنظر الدعوى جلسة / / ١٩٩ ورغبه من أطراف هذا التعاقد في إنهاء الدعوى صلحا فقد إنفقا على ما يأتي :

البنسسة الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذ العقد وشرطا من شروطه .

البنسسة الثاني

يقر الطرف الثانى الطرف الأول بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى المؤرخ / / ١٩ وقبضة كامل الثمن ويصادق على طلبات الطرف الأول المدعى الموضحة بصحيفة إفتاح الدعرى .

النسد التالث

الملكية آلت الملكية بطرف الثاني البائع (المدعى عليه) بمرجب .

النسسد السرابسع

يتحمل الطرف الأول بمصاريف الدعوى صلحا.

النسسدا الحامس

يقر الطرف الدانى بالمثول أمام الدائره /١٢ مدنى كلى إسكندرية بمحكمة إسكندرية الإبتدائية بالحقائية بالمنشية الإقرار بصحة ونفاذ عقد البيع الأبتدائي المشار اليه وقبضه كامل الثمن والمصادقة على محصر الصلح وطلب الحاقة ويمحصر الجاسة وإثبات محتراه فيه وجعله في قوه السند التنفيذي وإعتباره

البنسسة السادس

تحرر هذا العقد من أصل وصورتان بيد كل طرف صوره العمل بها عند الإفتضاء والأصل يقدم المحكمة التصديق عليه والحاقة بمحضر الجلسة .

الطرف الأول بصفته الطرف الثاني

بتسسسل VVO صيغة تقرير في قلم الكتاب بالادعاء بالتزوير (١) (م14 إنبات) محكمة تقرير بالادعاء بالتزوير أنه في يوم بقلم كتاب محكمة أمامتا نحن 🕟 🗝 🗝 🗝 ريس القلم حضر(أو الاستاذ المحامي الوكيل عن ٠٠٠) لسنه (أو المصيدق على امضائه بالتوكيل الرسمى رقم لسنة مكتب توثيق) بتاريخ تحت رقم والمفوض له فيه بالطعن بالتزوير . وقرر أنه في الدعوى رقم محكمة والمحدد لنظرها جلسة / / ١٩ أودع المدعى (أو المدعى عليه) ورقة وحيث أن هذه الورقة بها تزوير عبارة عن ويطعن الحاصر بالتزوير فقد حررنا هذا التقرير أثبأتا لذلك رئيس القلم المقرر (اممناء) (امضاء)

⁽١) المستشار ابر اليزيد على المتيت في الأصول الطبية والسلية لاجراءات التقامني ص ٧١.

بتسند 273 صيغة اعلن شواهد التزوير م 29 إثبات : إنه في يوم بناء على طلب و أ و ومهنته ----- وجنسيته ----- ومقيم -----وموطنه المختار مكتب الأستاذ/ المحامي بشارع محضر محكمة الجزئية قد انتقات في التاريخ المرمنح أعلاه إلى محل إقامة ١ ب ١ ومهنئه ---- وجنميته ----ومقيم----مخاطبامع / وأعلنته بالأنسي سته . . . محکمة ، رفع الطالب (أو المعلن له) الدعوى رقم نظالب قیما نے والمحدد لنظرها جاسة وحيث أن المعان له قدم فيها ورقه مؤرخة حافظة دوسية ولما كانت هذه الورقة بها تزوير عباره عن وقد قرر الطالب بالطعن بالتزوير فيها بتقرير بقلم كتاب المحكمة بتاريخ وحيث أن شواهد النزوير هي: (تذكر شواهد التزوير واجراءات التحقيق التي يطلب ، اثباتا بها) أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعان له من هذا وكلفته بالحضور أمام بجاستها التي ستنعقد عاتا يوم الكائنة بـ محكمة انساعة الثامنه صياحا لسماعه الحكم بقبول شواهد النزرير شكلا وفي الموضوع برد وبطلان الورقة المؤرخة ... المبينه بصدر هذه العريضة مع الزامه بالمصروفات

ومقابل اتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبدون كفالة

 ⁽١) الإستاذين شرقى وهيى ومهتى مشرقى فى الصنيع القانونية للأوراق القضائية الطبعة السادسة
 ١٩٨١ صينة رقم ٨٣.

م رقم / 1 19 م ك اسكتارية :	وذج إعلان حك	مكرر) صيفة نم	بـــد ۷۷ ۱ (
			أنسه في يوم
ــــ رمقیم ــ ـــــر	P*************************************	الب السيد/	بناء على ،
ومقيم		ي الاستاذ /	ومحله المختاز مكا
قد أنتقلت حيث أقامة كل من :	حكمة	محضره	أنا
	، يصفته		السيد /
	بصفته		السيد 🖊 · · ·
	بصفته		السيد /
نرية ومقرها ٢ شارع محمود عزمى	الدولة بالاسكند	يع بهيئة قضايا	ويعان الجم
			قسم عطارين اسكة
		1	مخاطبا مع
	وأعلنتهم		
ة / / ١٩ في الدعـــوي	الصادر بجلسة	ن المكم المرفق	بصبورة مر
جاء به وانفاذ مفعوله في المده	تندرية للطم بما	۱۹ م. ك اسك	رقم / القانونية .
			ولأجل الط

بنسل VVV حالات الحكم بعتم القبول في حالة رفع دعوى صحة تعاقد عقد يع ابتعالى :

١ ـ الاتفاق على التحكيم (م ١٣ ق ١٩٩٤/٢٧ (الخاص بالتحكيم) ه

٢ - عدم اختصام بائع البائع لأنها من النظام العام .

وذلك أن المادتين ٢٠٤ ، ٩٣٧ مدنى اشترطنا أن يكون البائع مالك وإحالت م ٩٣٤ مدنى للى قانون ١٩٤٢/١١٤ الخاص بالتنظيم الشهر العقارى (م٣٣ منه) واشترطت أن يكون العقد سند ملكية البائغ (مسجلا) ه

وأكنت ذلك احكام محكمة النقض خاصة الطعن ٣٢/٥٧ جلسة ١٩٦٦/١١/١ (المعول عليه في نقل المكتبة ليس بالاسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وانما هو بتسجين الحكم أو العقد)

بنسسد ٧٧٨ أحوال عدم إختصام بانع البائع :

١ - دعوى صحة التوقيع .

٢ - صدور ذكم صحة تعاقد لصالح المشترى من المالك الاصلى (وانتهائه صلحا) .

٣ ـ تقديم حكم ايقاع البيم من الراسي عليه المزاد .

٤ ـ اذا كان سند ملكية الشريك المتقاسم (حكم قسمة) عقارية .

بسيد ٧٧٩ : الصلح القضائي :

م ۲۲۵ تعلیمات شهر ۹۳ (۱۹۱۸ مرافعات)

الصلح القصَّائي غير قابل للطن فيه بطريق الاستئناف وعليه فلا يطالب صاحب الثأن بتقديم مايفيد نهائيته عند طلب شهره .

كما لايطلب بإعلائه لأن الاعلان للطمن في الحكم وهر هنا قد قبل الحكم الذي انتهى صلحاً م ٢١١ مرافعات : لايجوز الطمن في الاحكام الا من المحكوم عليه ، ولا يجوز ممن قبل الحكم ، أو ممن قضى له يكل طلباته مالم ينض القانين على غير ذلك .

م ٢٨١ مرافعات: اعلان الحكم لا يكون الافى الاحكام المازمة المعدة كسند تنفيذى ـ قبل التنفيذ ـ ويكون الاعلان لشخص المدين أو في موطئه الاصلى والاكان (باطلا) . منشود فني 1911/17 : عدم البطالية بشهر عقود أو محاصر الصلح التي تقدم من الخصوم في دعارى صحة التعاقد التي شهرت صحفها وسدت الامانة القضائية السنحقة عليها – طالما الصلح قد انصب على ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاح الدعوى ولم يتجاوزها الى حق آخر من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر . أما اذا تجاوز السلح موضوع الدعوى وجب شهره طبقاً م ٩ ق 1927/112 .

بنسسله • ۷۸ : هل يجوز توجية (اليمين الحاسسة) ^(۱) لإثبات التصرف اغكوم بصحته ونفاذة عند انكار الحصم – وعلم تمكن المدعى من أثبات دعواه بشهادة الشهود ، ولم يوجد أى دليل آخر ؟

ج / اليمين الحاسمة : طريق (غير عادى) للاثبات نصت عليها (١١٤ اثبات قوم ٢ / ٩٦٨) يلتجأ اليها عند تمذر تقديم الدليل المطهوب ، وانكار الخصم تخالصة عن الدين فيحدكم الفصم الآخرالي ذمه خصمة لتأكد واقعة أمام القاضى وهي قاصره فقط على المنازعات المدنيه دون الجنائية وسميت باليمين (الحاسمة) ٣٧ لكونها (حاسمة النزاع) كأثر لها فيكون الحكم بذلك ، نهائيا، لا يجوز الطعن فيه (بالأستناف) مهما كانت قيمة الدعوى (بشرط مطابقتها القانون) ، طعن ٥٩/٢٤٠٥ وفي تشابه في ذلك مع عقد الصلح القضائي ، ،

واذا حلفها الخصيم (بعدم حصول التصرف) . خسر المدعى دعواء ، وإذا ذكل عنها (أي أمنتم عن حلفها) المدعى عليه (خسر الأخير الدعوى) (م ١١٨ أثبات وحكم المدعى بما يدعيه ، وهى نجوز من الخصمين طرفى في النزاع بشخصيهما ، ولا نجوز من الخصيمان طرفى في النزاع بشخصيهما ، ولا نجوز من وكليهما لنطقها بذمة الحالف إلا إذا كان (سند وكالة) الوكيل متضمن توجية اليمين الحاسمة ورده (صراحة) .

⁽١) اليدين العاسمة (مصطفى عرجة) .

⁽ ٢) فانرن الاثبات د/عبد الودود يميي.

⁽٣) الاثبات في المواد المدنية د/ جميل الشرقاري.

- ١ ـ أن توجه من شخص أي طرف من طرفي الدعوي (الخصم العقيقي المباشر)
 - ٢ ـ أن نرد على (واقعة قانونية) .
 - وألا تكون هذه الواقعة مخالفة النظام العام أو الآداب
 - ٤ وأن تكون (منتجة) في النزاع ويترقف عليها الفصل نهاتيا في النزاع .
 - ٥ ـ وأن تكون مشتركة بين الخصمين ولا يستقل بها أحدهما .
- آن تكرن منعلقة بالشخص ومنصبة على إداعائة وحصول نثك الواقعة ، فاذا
 كانت موجهه لوارثة اقترص الحلف على مجرد (الطم أو عدم الطم) .
 ويلاحظ
- ١ أنه يجوز ترجيهها في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة (الاستئناف المالي) (م١١٥/٤ إثبات) ولكن لا يجوز توجيهها أمام محكمة النفض .
 - ٢ أنه يحرر بها (محضر) يوقعة الحالف والقاصني وكانب الجاسة (م١٣٠ إثبات).
 وترفض في حالين :
 - (١) اذا كانت غير منتجة في النزاع .
 - (٢) اذا كان المقصود بها الكيد أو اطاله أمد النزاع .
 - ويترتب على توجيهها الآتي :-
 - (أ) أنه إذا أديت خسر من وجهها دعواه
 - (ب) واذا نكل عنها دون رد قمني امن وجهها على الناكل .
 - (ج) إذا ردت وأداها من ربت عليه قضى امن وجهها على من ردها .
 - (د) إذا ردت ونكل عنها من وجهها خسر الناكل دعواه.
 - رد اليمين : شروطة :
 - ١ أن يبادر اليه من وجه اليه الحلف، لأن الحلف يسقط حقه في الرد
 - ٢ أن تكون الواقعة مشتركة بين الخصمين .

وبالإحظ في الرد :

- (١) أن يكون أمره واحده فقط.
- (Y) أن يكون بنض سيغة اليمين والا عد (سين مبتدأه) والخصم الذي يرجهها حق المدول عنها الى أن يقبل خصمه الطف فلا يسقط حق الرجوع الا اذا أعلن من وجهت اليه استحاده الحاف فاذا لم يعان بقى حق الرجوع قائم حتى يحلف (طعن ١٩٦١/٥٠ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٨) ويجب في الرجوع في توجيهها أن يكون صريح وجازم) (طعن ٢١٨٤/٥٠ ق جاسة ١٩٩٠/١٢/٣).

النتائج المترتبة على حلقها كلما : عقوية جنائية (الحبس أو الغرامة ـ التعريض) (م ٢٠١عقريات) .

أحكام النقض في اليمين الحاسمة

ماهيتها :

(۱) طمن ٦٤/٢٩٣ ق جلسة ١٩٤/١٢/٨ (اليمين لفة : أخبار عن أمر مع الاستشهاد بالله تعالى عن صدق الخبر مؤدى ذلك : إعتبارها عملا (مدنيا ودينيا) ، فطالب اليمين يلجأ الى نمة خصمة ، والحالف عنما يؤدى اليمين انما يستشهد بالله ويستزل عقابة ، وهي ملك للخصم وليست القاضى . ويجوز توجيها في أي حال تكون عليها الدعوى .

شروط قبول توجيهها:

- (٢) طعن ١٩٩٤/١٢/٨ ق جاسة ١٩٩٤/١٢/٨:
- (أ) أن تكون متطقة بالدعوى . (ب) أن تكون منتجة في الدعوى .
- (ج) ألا تكرن مخالفة لقاعدة من النظام العام سريرفش طلب توجيهها في عالتي : أ) إذا كانت غير منتجة في الدعوى .
 - ب . ب) إذا كانت في ترجيهها تصف من الخصم .
 - (٣) طعن ٢٤/٢٩٣٨ ق جاسة ١٩٩٤/١٢/٨ :
- (توجية اليمين الحاسمة هو احتكام لصمير الخصم خصيم النزاع كله أو في شق منه . عندما يحوز الخصم الدليل لاثبات دعواه ، سيما عندما يتشدد القانون في اقتصاء ألمه معينه للاثبات ويتمسك الخصم الآخر بذلك فأن حافها الخصم فقد اثبت انكاره لمسحة الادعاء ويتعين رفضه ، فأن نكل كان ذلك بمذابه (إقرار ضمني) بصحة الأدعاء ، ووجب المكم عليه بمقتضى هذا الاقرار .
- (٤) طعن ٦٤/٦٠٥٥ ق جاسة ١٩٩٥/٧/٢ (منازعه الخصم في اليمين الموجهه اليه لمدم جواز توجيهها طبعًا للقانون ، عدم جواز اعتباره ناكلا قبل الفصل في هذه المنازعه ، ذلك لأن الغاية منه حسم النزاع) .
- (٥) طعن ٣٤/٦٠٥٥ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٢ (صورية عقد البيع لا تجيز توجية اليمين الحاسمة أو قبولها لها يترتب عليه من حلف أحد الطرفين وتكول الآخر من تجزئة الصورية وعدم تحقق الفاية من توجيه اليمين لحسم النزاع)
- (٦) طعن ٣٠٦٧/ ٥٩ ق: اليمين الماسمة عدم جواز توجيهها (على سبيل الاحتياط) ومن طبيمتها نثل النزاع من دائرة الادلة التي تخضم لتقدير لقامني

واحكام القانون الى دائرة الاستكام الى ذمة الضمم وهى مازمة القانسي والخموم -مؤداها ـ ليس امن وجهت اليه أوردها دون الاعتصام بأدانه ، ويمتنع من وجهها عن الاحتكام الى أدله أخرى سولها) .

م ۲۲۷ مرافعات : (م ۲۱۸ تعلیمات شهر ۹۳)

(٤٠ يوم) كقاعدة علمة من تاريخ صدور الحكم الإبتدائي (إذا أعان المدعى عليه الشخصه وحضر (حكم حضورى) طبقا (م ٢١٣ / ١ مرافعات) و١٥ يوم بالنسبة للحكم العشعبل ، وستون يوماً للأحكام الخاضعة للقانون ١٩٦٣/١٠ ، أما الاحكام الصادرة قبل ذلك القانون فهي ٤٠ يوم للإبتدائي وعشرين يوم للجزئي .

ومن تاريخ إعلان الحكم الإبتدائي إلى المحكوم عليه (الذي أعلن ولم يحصر (حضوري اعتباري) في ثلاثة أحوال (طبقا للمادة ٢١٣ مرافعات هي :

 (١) إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور في جميع جلسات محكمة أول درجة ولم يقدم مذكرة بدفاعه .

(Y) إذا تخلف المحكوم عليه عن الحصور ولم يقدم مذكرة بعد وقف السير في الدعوي .

(٣) إذا حدث سبب من أسباب إنقطاع الخصومة وصدر الحكم دون إختصام من يقوم مقام الخصم المتوفي - أو فاقد الأهلية . (وأنظر الطعن 109 / 60 ~ ميداد الطعن في الأحكام من تاريخ صدور الحكم طبقا في ٢١٣ مرافعات والإستثناء حالة عدم حضور المحكوم عليه أي جاسة تالية لإنقطاع تسلسل الجلسات أثره بدء ميداد الطعن من تاريخ إعلان المحكوم عليه بالحكم الشخصة أو موطنه الأصلي علي أنه يجوز في الموطن المختار في حالة ما إذا كان قد بين بورقة إعلان المحكم علية مناذ كان قد بين بورقة إعلان المحكم نشار (م ٢١٤ مرافعات) . وأنظر الطعن ٢٥٠ / ٥٥ و جلسة ٢/١/١٩٩٣ حيث أشار الي أن إعلان الحكم لجهه الإدارة أثره بقاء ميماد الإستخناف وفقوحا). ويلاحظ أن الطعن غير مطلوب في أحوال كونه نهائيا إما يتأييده إستخنافيا (حيث أن الطعن فيه بالنقض لا يوقف التنفيذ طبقام ٢٥١ مرافعات) ، أو إنتهائه صلحا أو إنتهائه بتسليم بالطابات .

ويلاحظ أنه بالنسبة الحكم العيابي (الذي لم يعلن ولم يحصر) أنه يعد كأن لم يكن إذا لم يعلن خلال ٦ شهور من تاريخ صدوره ، فإذا أعلن بعد هذه المدة يلزم صدور أقرار رسمي أو مصدق عليه من الصادر صده (م ٧/٢٧١ تطيمات شهر ٩٣). ويلاحظ أنه يلزم (إعلان الأحكام الملزمة) قبل تنفيذها طبقا (م ٢٨١ مرافعات) وإلا كان التنفيذ (باطلا) . ويكرن إعلانها لشخص المحكوم عليه أو في مرطنه الأصلي طبقا (م ٢١٣ / ٣ مرافعات) .

بنال ٧٨٧ ما يجب على العضو الفني مراعاته عند بحث الأحكام:

 إعلان الحكم ونقديم مايفيد نهائيته - ويستثني من ذلك الحكم المؤيد إستنافيا أمام محكمة الإستئناف العالي أو إنتهائه صلحا أو إنتهائه باليمين الحاسمة أو إنتهائه بالنسايم بالطابات .

٢- إختصام جميع أطراف النزاع وصولا إلي المالك بموجب عقد مسجل.

٣– ملكية البائم للمبيع .

٤- عدم الجمع بينها وبين دعاوي الحيازه إعمالا (م ٤٤ مرافعات).

 التأكد من عدم حصول إتفاق بين الأطراف في المقد الإبتدائي أو تضمينه بندا بسلوك طريق التحكيم عند نشوء نزاع طبقا (م ١٣ ق ٩٤/٢٧ الخاص بالتحكيم) والأكان ذلك (إطلاً).

يجب السير في اجراءات شهر الاحكام ولو أعلنت المصلحة بالاشكال في تنفيذها - أو صدر حكم برقف التنفيذ - بأعتبار أن لجراءات الشهر ليت من أجراءات التنفيذ .

كما لا يوقف الشهر – القرار الصادر من محكمة النقض بوقف التنفيذ ويكتفى في هذه الحالة بأجراء التأشير الهامشي بنص القرار على هامش الحكم بعد شهره . بسل ۱۸۸۷ الاكتفاء (بصورة رسمية) من الاحكام ـ وحكم المحكمين (عند شهرة اله ولا داعى المطالبة بصورة تفيذيه منها :

(م۲۱۲، ۲۲۹، تعلیمات شهر ۹۳ ، منشور فنی ۱۹۵۵/۷ فقره ۲)

بأعتبار أن اجراءات الشهر ليست من اجراءات التنفيذ. ويكتفى (بمسورة رسمية طبق الأصل مرفق معها شهادة بنهائية الحكم) من قلم جدول المحكمة الابتدائية اذا كان الحكم جزئى أو محكمة الاستئناف العالى اذا كان الحكم ابتدائى ولا داعى للمطالبة بهذه الشهادة اذا تأيد الحكم الأبتدائى استئنافيا . منشور في \$1994 : يكتفى (بصورة رسمية من حكم المحكمين) ولاداعى المطالبة بصورة تنفيذية منه باعتبار أن اجراءات الشهر ايست من اجراءات التنفيذ. ينسب له VAO : حكم صحة العاقد (فا حجية):

وبناء عليه : فلا تجوز بعد صدوره - الطعن فيه بالبطلان أو الصورية المطلقة، أو أنه يخفى بيع وفائي

ولكن يجوز (بعد) صدور حكم صحة تعاقد ـ رفع دعوى (ضخ) لعدم الوفاء يباقى الثمن .

ولا يجوز الطعن في الأحكام بدعوى (مبتدأه) إلا في حالتي :

١ - حكم مرسى العزاد الجبرى لأنه ليس حكما طبقا المتعارف عليه) وأنظر حالاتها
 بند ٨٣٥ فقره (ب) من هذا الكتاب .

٢ ـ أنعدام الحكم: وأنظر حالاته بند ٧٣٨ من هذا الكتاب.

بنسسل ٧٨٦ : هل يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل ١٥ سنه :

الجوائب: لا يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل 10 صنه ـ ولا يجوز اللبائع أو ورثته دفعها بالنقادم الطويل ـ وذلك لأن عليهم (النزام أبدى) متولد عن عقد البيع الأبتدائي (ولو لم يشهر) (بضمان عدم التعرض) المشترى في الأنتفاع بالعبيع أو منازعته فيه (طبقام 234 مدنى) ويمتنع على البائع وعلى ورثته (دفع) دعوى صحة التعاقد والتسليم (بالتقادم المسقط) كما يمتنع عليهم دفعها (بالتقادم المكسب)

أما اذا كان البائع قد أوفى بتنفيذ التزامة عينا المشترى (بتسليم المبيع ونقل الملكية)، ثم توافرت له بعد تاريخ البيع والوفاء بالتزاماته الناشلة عنه شروط وضع البد على العين المبيعة ، المدة الطويلة المكسبة الملكية ـ فأنه يجوز له تملك العقار بالتقادم والدفع بذلك في دعوى صححة التعاقد دون أن بعد ذلك منه تعرضنا للمشترى في الدع بذلك في دعوى صحة التعاقد دون أن بعد ذلك منه تعرضا المشترى في الدع سوى بتنافي مع التسزامة الأبدى (بعدم التسعرض) (طعن ١٩٣٧/٤٥٥ق جلسة

⁽١) أنظر العبازة العدنية وحمايتها البنائية السنشار /العبناسوري وحامد عكاز ص ٤٧١ ، ٤٧٥

ونرى أن ذلك : يتغق مع قراعد العطلة ولشريعة الاسلامية لقوله تعالى (يأيها الذين آمنر أرفوا بالعقود) (سورة المائدة آية ١)

مما سبق: يتبين أن دعوى صحة الدماقد (لاتسقط) بالنقادم الطويل لالنزام البائع رورثته من بعده بضمان عدم النعرض المشترى (طبقا م 33 مدنى) وكذا دعوى الاستحقاق (دعوى ثبوت الملكية) لا تسقط كذلك بالنقام الطويل لأن حق الملكية (حق دائم) لا يسقط بعدم الاستعمال ، وبالتألى يكون ذلك شأن الدعوى التي تحمية .

بنسسلد ٧٨٧ : هل يجوز تسجيل حكم صحة التعاقد إذا مر عليه أكثر من ١٥منه

والجواب: يجوز تسجيله ولو مر أكثر من ١٥ سنه ، اذا تبين من بحث الملكية والتمويل والتكليف ، أن العقار ، مازال ملك البائع وأنه لم يتصرف فيه الى شخص آخر قام بتسجيل عقد شرائه ، وانتقلت الملكية الى ذلك الشخص (بالتسجيل)

١ ـ بطلان العقد : (طعن مدنى جاسة ١٩١٦/١/٢١ ، طعن مدنى جاسة ١٩٦٦/٤/٢١).

٢ ـ الطعن بصورية العقد (صورية مطلقة) (طعن مدنى جاسة ١٩٦٦/٢/٣).

٣- الطعن بأن عقد البيع يخفى رهنا (طعن مدنى جاسة ١٩٦٥/٥/١٣ ، طعن مدنى جاسة ١٩٦٥/٥/١٢ .

بنسد ٧٨٩ س : هل يجوز الحكم بتسليم المبيع ولو حكم بعدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم اختصام بانع البائع ؟

الجواب : أنه وأن كان طلب نسليم المديع طلب (نابع) الطلب الاصلى وهو صحة التعاقد ومعنى ذلك أنه سيلقى نفس مصير الطلب الاصلى وهو عدم القبول الا أن اختصام البائم الاصلى لا يتعلق باجراءات رفع الدعوى ـ أو أوكان وشروط صحة عقد البيع ـ واكنه يتعلق بأمكان تسجيل الحكم الصادر في الدعوى لنقل الملكية أما الالتزام بالتسليم فهو النزام متولد عن عقد البيع ولو لم يسجل ما دام أن العقد صحيح مستوفى لأركانه وشروطه صحته وبالتالى يرتب أثاره ومنها الالتزام بالتسليم ، أما

عدم القول الزاهج الى عدم المتسلم البائع الأصلى البائع الحالى حتى يمكن نقل الملكية اليه وبالتالي نقلها للمشتري من البلغم الأخير .

بنسيد ٧٩٠ : ص ما الحل لو تعذر اختصام البائع الأصلى أو ورشه فى حالة وفاته واذا لم يكن له ورثه أو كان له ورثه ولكن يتعذر الاهتداء غل اقامتهم

ج/ تتخذ اجراءات وضع اليد العده الطويلة (١٥ صنه) اذا مصنت تلك العدة مع ملاحظة انها لا يجوز في حالة الأرض الفضاء باسناد وضع اليد العدة الطويلة عن طريق تقديم طلب امأمورية الشهر بذلك وإئما يلجأ الى رفع دعوى ثبوت ملكية أمام المحكمة المختصة .

بنسله ٧٩١ : إجراءات تسجيل حكم صحة التعاقد والمستدات المطلوبه : -

١- صورة (رسمية) من حكم (نهائي) (معان) (طبقا للمواد ٢١٢ ، ٢٢٩ تطيمات شهر عقاري ٩٣) (١) ويكون الإعلان في حالة الحكم الجزئي والإبتدائي قطر أما الحكم الإستئناف للعالي قلكونه حكمة الإستئناف للعالي قلكونه حكم نهائى فإنه لا يجوز إعلانه .

واللهائية للحكم تكون في حالة إنتهائه صلحا أو تسليم بالطلبات أو بيمين حاسمة أو بالتحكيم أو بالإنفاق أو بغوات ميماد الطمن دون طمن أو الطمن فيه إستنافيا وتأييد الحكم الإستئافي الحكم المستأنف.

وإعلان الحكم صروري لسريان ميعاد الطعن فيه وإنقصائه بمصي المدة المقررة للطعن من وقت الإعلان ، أما عام الإعلان فيجل ميعاد الإستناف (مفوحا).

والأصل أن يبدأ السيماد من تاريخ صدور الحكم والإستثناء بكون من تاريخ إعلان الحكم المسادر صنده الحكم في حالة غيابه طبقا م ٢١٣ مرافعات (طعن ٥٩٢ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧) (طعن ١٩٢١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١) .

⁽١) ويلاحظ قنه عدد تسجيل السكو رطهير على كشف التحديد السلمي المأخيزة من إمتمارة التغيير السلمية ، وجود تمشالات (بلك فاصر - إسلاح إصلاح المرافية الهجيدة)
(بلك فاصر - إصلاح زوامي - قوات معلمة - أسلاك أميريه أو سكورة - أوقف - هيئة المجتمعات السرافية الهجيدة)
فرجب إختصام أي من هذه الجهات الحكومية التي قد تطهير على كنف التحديد السلمي ليكون المكم سازما في مواجهتهم وبالنائل لا داعي بحداً لإسلام تنديم مواقعتهم عادل قد مستروا بأنضهم أو معاليهم ولم يعدوا إعدرانس ولم يقدموا مستندات مؤيدة لإسلامي .

ويجب أن يكون الإعلان الشخص المحكوم عليه أو في مرطنه الأصلي ، ولا يجوز الإعلان اجهه الإدارة أو الموطن المختار ليتحقق الطم اليقيني الحقيقي (طعن ٢٠٤١ / ٢٠ ق جاسة ١٩٥٥/٧٣).

ويجب أن يتم (تسليم الإعلان) لشخص المحكوم عليه لكي بتحقق (الطم البقيني) أو في موطنه الأصلي لأحد المقيمين ممه من الأزواج أو الأقارب أو التابعين لكي يتحقق به (العلم الطني) ويطالب (بشهادة بنهائية الحكم) ؛ أي بعدم حصول إستئناف ، ما لم يكن منتهيا صلحا فلا يطالب بها طبقا م ٢١١ مرافعات ، ومادة ٢٧٠ تطبعات شهر عقاري ، فإذا تم الطعن فيه إستئنافيا وصدر الحكم فيه مؤيدا يرفق معهم صورة رسمية من الحكم الإستئنافي المؤيد الحكم المستأنف ، ولا داعي للمطالبة بتقديم عريضة التقرير بالإستئناف ، فإذا صدر (لاغيا) للحكم الإبتنائي ، فيكنفي بتقديم الحكم الإستئناف ، فإذا صدر (لاغيا) للحكم الإبتنائي ، فيكنفي بتقديم الحكم الإستئناف ، فإذا صدر (لاغيا) للحكم

إعسلان الأحسكام

(١) تعلن صحيفة الدعوي أو الحكم إلى الخصم اشخصه أو موطنه الأصلي (م ١٠ مرافعات) م ٢١٢ م و ٢ مرافعات) فإذا لم يوجد ذلك الشخص يكون لوكيلة أو خادمه أو تابعه أو الساكن معه من الأزواج والأقارب والأصهار (م ١٠ مرافعات) فإذا لم يوجد أحد ممن سبق ذكره أو امتنع عن الترقيع علي الأمل بالإستلام أو عن إستلام الصورة تسلم في نفس اليوم لمأمور القسم التابع (م ١١ مرافعات) ويأخذ حكم الإمتناع عن الإستلام الإمتناع عن ذكر السفة أو السماح بالدخول في المكان كذلك فإن إعلان الطعن في (الموطن المختار) له إحدى حافين : -

(أ) أن يكون مبين في ورقة إعلان الحكم .

(ب) إذا كان المطعون صده هو المدعي ولم يكن قد بين في صحيفة الفتاح الدعوي موطنه الأصلي (م ٢١٤ ، مرافعات) وبدون هانين الحالتين لا يصح الإعلان (طعن ١٩٨٧ / ٥ ق جلسة ١/١٩٨٦) أما الإعلان الدولة يصح الإعلان (طعن ١٩٨٧ / ٥ ق جلسة ١/١٩٨٦) أما الإعلان الدولة فيملم المزاراه ومديري المصالح والمحافظين عدا صحف الدعاري وصحف المعلون والأحكام فتسلم الصورة (لهيئة قضايا الدولة) (معالى المصالح الحكومية والأشخاص والهيئات العامة فنسلم (لمعالما القانوني) (عدا) محف الدعاري وصحف المطمون والمخالف فالمادة تسلم اللاث حالات المستثناه في مركز الإدارة (لرئيس مجلس إدارتها) (طبقا مادة ٣ ق ٤/ ١٩٧٣ الخاص بالإدارات القانونية وم ١٩٨٣ ق ١/ ٨٦ الخاص بالمرافعات) (أما الشركات التجارية (تضامن ، توصية بسيطة ، مسلمة ، ذات مسئولية محدودة أو توصية بالأسهم) فتسلم في مركز إدارتها لأحد الشركاء المتضامنين أو لرئيس مجلس إدارتها (م٢/١٣ ق ٢/ ٨٦ المتضامنين أو لرئيس مجلس إدارتها (م٢/١٣ مرافعات) وبالنسبة للشركات المدنية والجمعيات والمؤسسات الخاصمة يكون في مركز إدارتها (لممثلها في عقد التأسيس) (م ٢/١٤ مرافعات) وبالنسبة المشركات المدنية والجمعيات والمؤسسات الخاصمة يكون في مركز إدارتها (لممثلها في عقد التأسيس) (م ٢/١٤ مرافعات) وبالنسبة الشركات المدنية والمؤسسات الخاصمة يكون في مركز إدارتها (الممثلها في عقد التأسيس) (م ٢/١٤ مرافعات) وبالنسبة الشركات المدنية والمؤسسات الخاصمة يكون في

⁽۱) مذاع بالمنشور الغني ۱۹۷۳/۱۳

لأشخاص المقيمين بالخارج لهم مكان معلوم فيعلن (النيابة العامة) التي تقوم للشيمها لوزارة الخارجية التوصيلها بالعارق الديلوماسية (م١٩/١٣ مرافعات) .

وقد قدت محكمة النقض في (الطعن رقم ٣٠٤١ / ٢٠ ق جاسة الامرام/ ١٠ بأن (إعلان الحكم يجب أن يكون في (موطن السكوم عليه أر الشخصة) وليس لجهه الإدارة أو الموطن المختار (طبقام ٢١٣ مراقعات) تأكيدا المطم الحقيقي للمطن إليه ، وبالنسان إليه بالخارج (موطن المطن إليه بالخارج) (طبقام ٢١ / ٩ مراقعات) وذلك تحقيقا لدفاع المطعون صنده بإنسال علمه بواقعة الإعلان ونقش الشكل يستتبع نقض الموضوع عملا بنص (م١٧٢١ مرنقعات) . وبالنسبة لأحكام الإلزام يلزم (إعلانها) قبل تنفيذها وإلا كان التنفيذ (باطلا) (طبقام ٢٨١ مرافعات) ويلزم تنفيذها بالصيفة التنفيذية طبقا م ٢٨٠ ق ٢٨/١٣ الخاص بالمرافعات = (علي الجهه التي يناط بها التنفيذ أن تبادر آليه متي طلب إليها ذلك) (أ)

ولا يطالب بإلاعلان في أحوال:

١-- نهائيته بتأيد الحكم إستئنافيا .

٢- إنتهائه صلحا أو بتسليم بالطلبات أو يمين حاسمه أو بالتحكيم أو بالإتفاق
 على أن يكرن حكم محكمة أول درجة (نهائيا).

(Y) صحيفة الدعوى الحاصة بحكم صحة التعاقد :

فاذا كان قد سبق شهرها ترفق (مرقنا) للاطلاع عليها ثم اعادتها اصاحب الشأن (عند مرحلة المشروعات) وينوه ببند الملاحظات بمشروع المحرر الحاصل على (سالح ناشهر) (بسبق شهرها) حتى لا تأخذ ـ عند تقديمها لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ، رقم تسجيل جديد بخلاف رقم شهرها (وهذا تناقض وتعارض).

⁽١) مذَّاع بالمنشور الفني ١٤/١١٠٠ .

(٣) عقد بيع الابطائي مل را عليه (بطر في الدعوي) :

مقرون (بخاتم شعار الدولة الخامس بالمحكمة مصدره الحكم) طبقا لنص م ١/٢٣١ تعليمات شهر ١٩٩٣) ويجب كذلك (نسخة) على (الربق الازرق المنموغ) ليلحق بالحكم المراد شهره كورقة من أرراقة .

ويلاحظ أنه في حالة فقد عقد البيع الابتدائي (بعد) صدور الحكم يعمل (افرار مصدق عليه من السادر اصالحة على الورق الأزرق المدموغ (ويلحق) بالمحكم عند شهره •كورق من أوراقه) وصيفته كالآتي :

أقر أنا / الصادر الصالحي الدكم في الدعوى رقم المنة مدنى كلى / الدائره رقم (مدنى كلى) بجلسة / / محكمة الابتدائية (بفقد) عقد البيم الابتدائي ، وأقر بمملوليتي عن فقده (قبل الغير) وبمطابقة اركان التعاقد بعقد البيم الابتدائي اما ورد بالحكم وعريضة دعواه (طبقا لنص م ٢٣١/بند ١ فقره ٢ تعليمات شهر ٩٣) ولاداعي (لعمل محضر تحقيق بالطبيعه باعتبار أن المحكمة بصدور الحكم قد تخققت من وجود العقد الأبتدائي الذي هو (سند أصلى لقبول الدعوى ونظرها) (براجع منشور فني 1991).

(\$) العقد المسجل مند ملكية الصادره ضده الحكم (البائع):

الحث اصل ملكية ، فاذا كان هناك سلسة تصرفات عرفيه بعقد بيع ابتدائى لم تسجل فيلزم اختصام باتع البائع فى الدعوى والا يحكم بعدم القبول (م٢٣١) تعليمات شهر ١٩٤٣) (م٣٢ ق ١٩٤٦/١١٤ يتنظيم الشهر العقارى) (م٢٠٤ مدنى، م ٩٣٢ مدنى، الله أن تسجيل سند البائع شرط القضاء بصحة التعاقد (طعن ١٩٤٦/٤١٤ ق جاسة ١٩٧٥/١١/٢٤) .

(a) شهادة تمويل أو مشتملات من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقاريه :

مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار أو الشقة موضوع التمامل لتقدير الرسم النسبى عليها طبقا لنص م ٢١/٦٥-١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر - رزقم المقار (ربط رقم الملك) في سنة تسجيل سند الملكية الربط .

- (٦) تقديم تقرير الحبيس اذا استند اليه الحكم وكان التقرير مكمالاله طبقا لنص (م١٣٧/٥ تطيمات شهر ٩٦) .
- (٧) يطالب بالمستنات المثبته لصفة وصلطة الخصوم في الدعوى مثل (التوكيلات. وأعلامات الوراثه) غاذا تعرض لها الحكم في حيثياته يعفى من تقديمها اكتفاء ببحث المحكمة باعتباران الحيثيات تكمل المنطوق والحكم يشمل المنطوق والاسباب (فني ٦/ ١٩٨٠ ، ٣/ ٣/٣٦ تطبعات شهر ٩٣).
- (A) عدم المطالبة بشهر حق الأرث : اذا كان الحكم صادر صد الورثة وعن تصرف صادر من مورثهم حال حياته (م ٦/٢٣١ تطيمات شهر ٩٣) .
 وتنفيذا لنص م ٦/٢٣١ تطيمات شهر ٩٣ يتبم الآتى :
- وسيسلم من المستود و المستود و المرق الأزرق المدموغ من المسادر (أ) يعمل إقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ من المسادر المسادم بيبن فيه حصته ومقدارها وبيان تفصيلي لمقار التعامل من حيث

لصالحة الحكم بيين فيه حصته ومقدارها وبيان تفصيلي لعقار التعامل من حيث رقصة والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح والحدود والأطوال والوصف وملخص للحكم (ويلحق) بالحكم عند شهره - (كررقه من أوراقه) ويكتب على كل صفحة من صفحاته - أن الشهر قاصر على حصة كذا باسم المسادر لصالحة ويحصل رسرم الشهر النسبية عن هذه الحصة فقط ويكون تسجيل الحكم قاصر على هذه الحصه فقط (م ٣٣٧ تطيمات شهر ٩٣ ، منشور فني ١٩٥٦/١٤) .

وسبب عدم شهر حق الأرث يجد سببه في أن صدور التصرف من المورث يخرج العين محل التصرف من التركة (فني ١٩٥٠/٧) .

ريلاحظ : أنه يكتفي في هذه الحالة بتقديم اعلام وراثه الخاص بالمورث

للتحقق من أن الحكم صدر فى مواجهة ، جميع الورثه ، فاذا تبين من البحث وجود ورثه لم يختصموا بالدعوى فتكون أمام أحد حاول ثلاثه :

١ - نقديم اقرار مصدق عليه من الورثة الذين لم يختصموا بالدعوى يفيد
 قبرلهم الحكم ونقل الملكية من المورث الصادر لصالحة الحكم

٢ ـ استبعاد حصة من لم يختصم من الورثة .

٣ ـ أو استصدار حكم جديد ، بصحة تعاقد من لم يختصم من الورثة الوارد
 نكرهم باعلام الورثة) (فنى ١٩٥٧/٢ ٥٠ م ١٤٥ تعليمات شهر ٩٣) .

ويراعى في هذا الصدد : عدم المطالبة بشهر حق الأرث في الأحكام المنتهبة (صلحاً) ولوثبت قبض المورث حالة حياته جزاءاً من الثمن (كتاب ادارة الشهر رقم ————) .

- (٩) إذا تطق الحكم بتقسيم أرض فساء معدد البناء يطالب صاحب الشأن:
- أ ـ بتقديم قرار تقسيم معتمد وليداعه وقائمة شروط البيع مكتب الشهر العقارى المختص.
- ب- شهادة من البلدية بسداد أعمال النهيئة والمرافق العامة . (م ٣١٧ تطيمات شهر ٩٣ كفتي ١٩٩١/١٢) .
- (١٠) عند نقديم محروات مشروعات الأحكام للحصول على (صالح للشهر) تعنى
 من شروط ترقيع محام عليها (طبقا لنص م ٤٤٨ تطيمات شهر ٩٣) .
- (۱۱) يجب فى الأحكام (كالمقود القضائية) بحث اصل الملكية والتكليف (طبقا لنص م ٢٣١/ عطيمات ش ٩٣) وطريقة البحث مراجعة المقد الأبتدائى على على كشف التحديد وصحيفة الدعرى على المقد الأبتدائى والحكم على عريضة دعواه .
- (۱۲) إشكالات التنفيذ الوقنيه : وقرارات إيقاف التنفيذ الصادره من محكمة النقض لا
 توقف شهر الأحكام ، بإعتبار أن إجراءات الشهر اليست من إجراءات التنفيذ
 ويكنفي بالتأشير الهامشي (بنص القرار) على هامش الحكم (بعد شهره) .
- (۱۳) حكم صحة التوقيع (غير ناقل للملكية) (ولايجوز شهره) (بعد) عام 1987 طبقاً لنص م ١٥ ق ١٩٤٠/ بتنظيم الشهر المقارى بو م ٢٣٠ تعليمات شهر ٩٣) ذلك لأنها ليست دعوى استحقاق لإقتصار حجيتها على صحة التوقيع وعدم تعدى الرها الى صحة التزامات الطرفين الناشئة عن العقد (طعن ١٩٥٢//١٦ خيمة ١٩٥٤/٣/١) .
- (۱۶) عدم جواز شهر الأحكام المسادره على اعيان خرجت من ملك المسادر مندهم الحكم (فنى ٧١/٢، فنى ١٩٧٤/٤) وإذا لتصنح من البحث أن المحرر المتعارض سبق شهره وكان ناقلا الملكية وجب الإمتناع عن شهر المحرر

اللاحق إذا كان ناقلا للملكية ليضا طبقام ١٦ من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى (م٤٤/٢/ تعليمات شهر ٩٣)

(۱۰) مبعاد الإستئناف 2 يوم من تاريخ صدور الحكم الابتدائي إذا أعلن المدعى عليه لشخصه وحضر (حضررى) و ۱۰ يوم بالنسبة للحكم المستعجل وستون يوماً للأحكام الخاضعة القانونِ ۱۹۳۲/۱۰ ، أما الاحكام الصادرة قبل ذلك القانون فهي 2 يوم للائبتدائي وعشرين يوم للجزئي . (م ۷۷۷مرافعات) (م ۲۷۸ تطيمات شهر ۹۳) .

ويراعى الآتى:

أ. حضوري (أعان وحضر) من تاريخ صدور الحكم.

ب عيابي إلم يعان ولم يحضر من تاريخ ميعاد الطعن بالمعارضة .

ج ـ حضوري إعتباري (عان ولم يحضر) من تاريخ آخر إعلان .

ويراعى بالنسبة الحكم الغيابى إنه يعتبر (كأن لم يكن) إذا لم يعلن خلال ٦ شهور من تاريخ صدوره (م ١٠/٢/١ تطيمات شهر ٩٣) فإذا أعان بعد الميعاد فَإِذْم لقبوله إقرار مصدق عليه أو موثق رسعيا من الصادر ضده .

(١٦) لا يطالب بشهادة بعدم حسول استناف في الأحوال الآتية :

أ- المسلح القصائي (م٢١١ مرافعات) ، (م٢٢٥ تطيمات شهر ٩٣) .

ب- حضور المدعى عليه وتسليمة بالطابات .

ج - تقديم صورة رسمية من الحكم الأستئنافي .

(17) عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الديازة في صحيفة دعوى واحده أو في (محيفة دعوى واحده أو في (محيفتان مستقاتان) و (حكم واحد) (طبقا لنص م 32 مرافعات) فدعوى صحة النعاقد هي دعوى موضوعية تنصب على الملكية ، ودعوى ثبوت الملكية : هي دعوى تنصب على الحيازة الذي هي واقعة مادية ، مما مؤداه وفض الدعوى أو عدم قبولها ، وإنما يجب أو لا رفع دعوى ثبوت الملكية ، وبعد صيروه الحكم الصادر فيها نهائيا ، ترفع دعوى صحة التعاقد .

(١٨) إذا وجد خطاً مادى بالحكم: كنفص في بيان العقار ـ أو اسم الخصوم أو أصل الملكية ، يعمل (اقرار مصدق عليه) من الصادر المسالحة الحكم على الورق الأزرق الدموغ يلحق بالحكم عند شهره مضمونه: أقسر أنسا والمسادر امساهم المكم رقيم اسنة 11 مك () الدائرة م.ك المرفوعة أمام محكمة الأبتدائية بأن فلان هو في المسادر في الشخصية دون مسلولية الشخصية دون مسلولية الشهر المقارئ) وينوه عند التأشير على مشرع المحرر (بسنانح الشهر) الى ذلك الاقرار (العواد ٢١٢/٤٤ تطيعات شهر ١٩٩٢)

ويلاحظ أنه اذا رفت عريضة الدعرى بالاسم الصحيح وصدر الدكم بالمخالفة أما ورد بالمريضة ـ يعمل (تصحيح الدكم) بموجب طلب بقدم (الدائره) مصدره المحكم بالمخالفة أما ورد بالمريضة ـ يعمل (تصحيح الدكم) بموجب طلب يقدم (الدائره) مصدره الدكم حتى وار كانت (بهيئة مقايره) المهنئة التى اصدرته ـ ويوقع على نسخة الدكم الأصلية من رئيس الدائزة وسكرتيرة الجلسة ، ولكن اذا وفحت على نسخة الدكم الأصلية من رئيس الدائزة وسكرتيرة الجلسة ، ولكن اذا وفحت صحيفة بنصيب بعض بعض المشترين في عقار التمامل واغفلت نصيب البعض الآخر، من مصدر الدكم بناء على ما ورد بصحيفة الدعوى فالدكم صحيح لأنه المحكمة لا يجوز لها أن تعكم بأكثر أو أقل مما طلبه الخصوم ، ويجوز لمن أغفل ذكر نصيبه بصحيفة الدعوى السابقة وله دعوى صحة تطقد جديدة بنصيبة الذي لم يشر اليه في الدعوى السابقة والحصول على حكم صحة ونفاذ بها وستجيبة المحكمة الى طلبة .

(19) أحكام الالزام: هي التي يجوز تنفيذها جبرا (كدفع دين أو نفقه أو تسليم العبيع أو طرد مستأجر غاصب بلاسند، أو ممتنع عن الدفع بعد اعذاره أو وقف اعمال جديدة ، أو استرداد حيازة ، أو تعريض عن ضرر) .

(٧٠) يازم اعلام حكم الالزام بمد تزييله بالصيغة التنفيذية ـ والمشمول بالنفاذ الممجل (ذلك أن الحكم الأبتدائي أو الغيابي غير قابل التنفيذ) لكي يتمكن الخصم من الطمن فيه في حالة المحضوري الأعتباري أو الغيابي ـ كما أنه يستطيع عمل أشكال في التنفيذ أثناء التنفيذ والذان يدلان على (عدم قبول الحكم) .

ويراعى عدم المطالبة باعلان الاحكام المنتهيةَ صلحاً. ذلك أن الصلح حاسم للنزاع وغير قابل للطن فيه بطريق الأستثناف طبقا لنص(411 مرافعات).

(۲۱) الأثر الرجعى لحكم صحة التعاقد (الأستثناء الوحيد) من مبدأ (عدم رجعية التسجيل) طبقاً م ١٩٤٣ / ١٩٤٣ بتنظيم الشهر المقارى معدله بالقانون 1947/٧٥ وشروطها :

- أ) تسجيل مسحيفة دعوى مسحة التعاقد .
- ب) تسجيل الحكم الصادر فيها بعد نهائيته .
- ج) قبل مرور ٥ سنوات من نهائية الحكم وليس تسجيلة يقدم طلب تأشير
 هامش لقسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر العقارى بالتأشير بموجبة على هامش تسجيل
 صحيفة دعواه
- د) يترتب على هذا التأشير انسحاب تاريخ الحكم المشهر بطريق التسجيل الى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بأثر رجعى ، فيمتبر الصادر لصالحة الحكم مالكا من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد .
- هـ) يترتب على التأشير الهامشى بحكم صحة التعاقد الفشهر على هامش تسجيل صحيفة الدعوى الاحتجاج بذلك الحكم على أى تصرف من العالك لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى واذا حدث أن قدم العمر العراجمة الغنية بمكتب الشهر عقد بيع رصنائي وسجل ثم تلاه الحكم الصادر في صحيفة الدعوى العشار اليها وسجل ثم أجراي التأشير بمقتضاه على هامش صحيفة دعواه ـ فأن ذلك يؤدى الى خروج المناسبة لمقد البيم الرضائي ولا يعتد به ويعتبر (كأن لم يكن) .
- و) عدم استحقاق رسم نصبى على التأشير الهامشى المشار اليه بأعتباره أثر مترتب على النمجيل وليس موضوعا مستقلا (فنى ١٩٨٦/٥، ٨).
- فنى ١٩٩٢/١ : يجِب التأشير على أحكام صحة التعاقد النهائية عند تسجيلها والتى يزول فيها ميعاد الأثر الرجعى ، والننوية بذلك ببند الملكية ، اذا لم يراع الميعاد المحدد المنصوص عليها قانونا .
- (٢٢) يجوز لأحد الصادر لصالحهم الحكم في حاله تعددهم ، طلب قصر النسجيل على القدر المقضى له به (طبقا م ٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى (المشور الفتى 999/49) : بمراعاة معاد الخمس منوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائى لصحة التعاقد بعد تسجيله على هامش صحيفة دعواه المسجلة فإذا تم تسجيل الحكم النهائى لصحة التعاقد بعد انتهاء المعاد القانوني مسالف الأشارة نوهت المأمورية في مكان ظاهر بمشروع المحرر - بزوال الأثر الرجعي لتسجيل صحيفة دعوى الحكم المشهره .

 حالة فقد (عقد البيع الأبتدائي) (1) الذي اطلعت عليه المحكمة وأصدرت حكمها بصحة التماقد ، وقد سبق الأشارة اليه بالمنشور الفني ١٩٩١/٤.

٢ حالة فقد (التوكيل) (٦) المذكور بالحكم أو حيثياته ، أو تعذر تقديمة ما دام
 قد أطلعت عليه المحكمة فذلك مسئوليتها وقد سبق الأشارة البه بالمنشور الغنى
 ١٩٨٠/٦.

۳-الاكتفاء (بصورة رسمية) من الحكم النهائي المعلن عند تسجيلة (فني ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٠٥٥ / ١٠٥٥ / ١٩٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥٥ / ١٩٥

عدم استلزام (توقيع محام) على (مشروع المحرر الخاص بالحكم)
 والبيانات المساحية عند تقديمة للمأمورية للحصول على (صالح الشهر) (م٨٨٤ تعليمات شهر ٩٣ م ٢٠ تعليمات توثيق ٩٣).

 مأحكام (البطلان والفسخ والالفاء) يؤشر بمنطوفها هامشيا، على هامش المحررات المشهره المشار بمنطوق الأحكام المشار اليها (بالتأشير الهامشي) دون حاجة لاستازام شهرها بطريق (التسجيل) فني ١٩٨٠/١٩٨٠)

الأصل أن النسجيل ليس له أثر رجمى فيمتبر البيع قد تم بالتوقيع على المقد النهائي أمام موثق الشهر المقارى (طعن مدنى ٩٣٦ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٠٠: تمجيل المقد أو حكم صحة التعاقد لا يترتب أثره في نقل الملكية إلا من وقت التسجيل ولا ينسحب ذلك الأثر الى وقت إيرام عقد البيم العرفي بأثر رجمى

⁽١) و(٢) يجوز أن يصنف الى مامين (بالقياس) حالة اختصام الرصى على القصر التى يقدم فيها الرصى (قرار الرصابا) المحكمة والاذن بالاصرف الرصى عن القصر ، وحدث فى وقت لاحق أن فقد قرار الرصابا وأدن المحكمة بعد صدور حكم المحكمة وعدد التحجيل (بابغ) القصر (من الرشد) فلا داعى اقرار الرصابا أن أذن المحكمة بالتصرف ، فذلك مسئواية المحكمة ملام قد أطلعت عليه وأصدرت حكمها بعاد على ذلك .

وقد أوربت مادة ١٥ ، ١٧ قانون ١٩٤٤/ ١٢ عالة واحدة .. أستثناء من مبدأ عدم رجعية التسجيل وهي تسجيل محيفة دعوى صحة التعاقد تم تسجيل الحكم الصادر فيها بشرط (نهائيته) ثم التأثير به هامشيا على صحيفة دعواه المسجلة خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا وليس مسجلا فينسحب ويرتد تاريخ تسجيل الحكم المسجل الى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه (١)

وبناء عليه فإذا تلى تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد عقد بيع رصائى وسجل ثم صدر حكم فى العريضة التى تم تسجيلها وأصبح نهائيا ثم سجل وتم التأشير به هامشيا على هامش صحيفة الدعوى المسجلة الخاصة به وفى خلال مدة الخمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا وليس ومسجلا هنا يرتد أثر تسجيل الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه وتؤول ملكية العقار فى هذه الحالة الى - (المسادر المسائحة الحكم) الذى أشر به دون المشترى فى عقد البيع الرصائي الذى سجل وتكون الملكية بالنسبة له قد أستنفذت وخرجت من يده إعمالا للأثر الرجعى لحكم صحة التعاقد طبقا لنص م ١٧ ق ١٩٤٢/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر المقارى ولا يكون للمشترى فى عقد البيع سوى الرجوع على البائع الأصلى بالقسخ لاستمائة التنفيذ مع النجوع على البائع الأصلى بالقسخ لاستمائة التنفيذ مع النجوع على البائع الأصلى بالقسخ لاستمائة التنفيذ مع النجوية .

أحكام النقض في الأثر الرجعي لحكم صحة التعاقد :

١ ـ طعن ٣٧/٥٧ ق جلسـة ١٩٦٦/١١/١ المعـول عليــه في نقل المكيــة ليس بالأسبقية في تمجيل صحيفة دعرى صحة اللعاقد وانما هو بتمجيل الحكم أو العقد .

۲۰/۲/۲۸ ق جلسة ۲۰/۵/۲۸ ق جلسة ۲۰/۵/۲۱ ق ۱۹۵۰ ق جلسة ۲۰/۵/۲۸ ق جلست ۲۰/۵/۲۸ ق جلست ۱۹۸۴ م۱/۵/۷۸ ق جلست ۱۹۸۴ م۱/۵/۷۸ ق جلست ۱۹۸۴ م۱/۷۸ ق جلست ۱۹۸۴ م۱/۵/۷۸ ق جلست ۱۹۸۸ م۱/۵/۷۸ ق جلست ۱۹۸۸ مردی مسحدة التعاقد غیر کاف الاقل الملکیة مالم یصدر حکم نهائی ویسجل ویؤشر به علی هامش العریضة المسجلة لیحتج بالحکم من تاریخ تسجیل صحیفة الدعری .

⁽ ۱) أوجب النشور الفني ۱۹۸۲/۵۰ ۸۱ ۱۹۸۲/۵۰ عنم إستحقاق رسم نسبى على الدَأشير الهامشي بموجب المكم النهائي على عريصته المسجلة خلال ۵ سنوات من صميرورته نهائيا باعتبار أن ذلك أثر مدرتب على النسجيل وإيس موضوعا ممتقلاً .

٣ - طمن ٤٢/٦٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦ :

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار اثره تسجيل الحكم الصادر فيها ـ أرتداد أثره الى تاريخ تسجيل الصحيفة ، تسجيل دائن البائم تنبية نزع الملكية بعد تسجيل المشترى صحيفة دعواء لاحجية قبل الأخير ولو سجل حكم مرسى المزاد قبل تسجيل حكم صحة التعاقد (م١٧،١٧ ق١٧،١٧٤) .

بنسسسال ۷۹۶ تصحیح الأحكام :

يجب لأجراء التصحيح (كخطأ في اسم المدعى عليهم أو المدعى أو اسم القاضي، أو ذكر بيانات الحَّار صحيحة في الحيثيات وخطأ في المنطوق) أن يصدر الأسم أو البيان صحيح بعريضة الدعوى ثم صدور الحكم متضمن الاسم أو البيان خطأ . وفي هذه الحالة يجوز للمحكمة تصحيح ذلك الخطأ المادي طالما لم يطعن فيه وتتولى المحكمة التصحيح سواء من تلقاء نفسها أويناء على طلب الخصم ولا يلزم شكل خاص في الطاب أو اعلانة للخصم الآخر أو تكليفة بالمضور ويقدم طاب التصحيح الى نفس الدائره التي اصدرت الحكم المطلوب تصحيحة ولا يازم لذلك أن يكون القضاء هم نفس القضناه الذين اصدروه الحكم المطاوب تصحيحة ويقدم الطلب سراء من الصادر لصالحة الحكم أو الصادر صده الحكم ، ولا يشترط ميعاد للتصحيح فيمكن تقديم الطلب مادام أن الحكم قائما لم يلغ ، وتنظر المحكمة طلب التصحيح في غرفة المشوره بغير مرافعه (أى دون سماع أى من الخصوم) ولاتسمع النيابة العامة ولركانت قد تدخلت الخصومة ، فاذا ما صدر قرار المحكمة بالتصحيح ، قام كاتب المحكمة باجراء التصحيح على تسخة الحكم الأصلية ويقوم رئيس الجاسة وكاتبها بالتوقيم عليه (م١٩١٨ مرافعات) ولكن اذا رفعت عريضة الدعوى بأسماء الخصوم خطأ فلا يجوز للمحكمة اجراء التصحيح لعدم صدور الخطأ من جانب المحكمة فهي لا تقتصي بأكثر أو أقل مما طابه الخصوم ، ويمكن دفع رعوى تصحيح باعتبار أن العقد المسجل والعقد الأبتدائي تصمناً الاسماء صحيحه .

ولا يمنع من تصحيح الحكم المسجل أن يكون قابلا الطبعن فيه بأى طريق ، كما لا يمنع منه سبق قيام المحكمة بتفسير حكمها وفقا م ١٩٢ مرافعات بل أن تصحيح الحكم لا يمنع من الطبق فيه بالطريق الذي يقبلة ، على أنه يجب مراعاة عدم جواز التمك بخطأ مادى ، في الحكم كميب الطبق فيه بالتقض . ويلاحظ : أنه اذا تجاوزت المحكمة سلطتها في التصحيح ، جاز الطعن في قرار التصحيح بنفس طرق الملعن المقام بالنسبة للحكم محل التصحيح - وويداً ميماد الطعن من تاريخ صدور قرار للتصحيح ، أما قرار المحكمة برفض التصحيح فلا يجرز الطعن فيه الا مع الطعن في الحكم الذي رفض تصحيحه مع مراعا، ميماد هذا الطعن .

ويلاحظ أنه فى حالة اغفال صحيفة الدعوى أحد الأطراف فى عقد البيع الأبتدائى ترفع دعوى جديدة بحصة من لم يختصم أو يذكر وبتوه فيها بسبق رفع دعوى صحة تعاقد عقد البيع الأبتدائى ، واغفاله لذكر اسم الخصوم العرفوع به العريضة الجديدة ويطلب فيها ضم ملف الدعوى الأصلية الى الدعوى العالية .

بنــــد ٧٩٥ : الخطأ المادي في الحكم في ظل قوانين وتعليمات الشهر العقاري :

م ٢١٧ تطيمات شهر ٩٣ : اذا تبين عند المراجمة وجود (خطأ مادى) أو نقص في بيان العقار ، أو اسماء الخصوم ، أو أصل الملكية فيعمل (أقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدحوخ) من الصادر لصالحة الحكم يوضح به البيانات الناقصة أو يصحح فيه البيانات الخطأ (بأن فلان هو نفسة فلان وأن الاسماء الشخص وادح وذلك على مسدولية دون مسدولية الشهر المقارى) ويلحق بالحكم عند شهره مع التأثير على العقد النهائي للاقرار بالبيانات المساحية للحكم الحاصل على صالح الشهر بالتنوية بالاقرار المذكرر .

بنسسك ٧٩٦ ما الحل في حالة فقد أصل عقد اليع الأبتدائي المحكوم بصحته ونفاذه م ١٧٣١ جزء ثان تعليمات شهر ٩٣) .

اذا قرر المحكوم بفقد اصل عقد البيع المحكوم بصحته ونفاذه وتبين أن عريصنة الدعوى والحكم قد تضمنا لركان التعاقد فيمكن اتمام المراجعة بعد أخذ اقرار مصدق عليه من الصادر لصالحة الحكم على الورق الأزرق المدموغ (بمطابقة اركان التعاقد بالمعقد الأبتدائي الما ورد بالحكم وعريضة الدعوى وتعمل مسلولية فقده قبل الغير) ويلحق بالحكم عند شهره ، وقد الغي منشور فني ١٩٩١٤ عمل محسر تحقيق بالطبيعة للتحقق من وضع يد الصادر لصالحة الحكم على المقار محل البيع امتداد

أقر أنسا والمسادر لمسالحي الحكم في الدعوى رقم اسنه / / م.ك. د/ مدنى كلى المسادر بها الحكم مرضوع التعامل جلسة / / والموفوعه أمام محكمة الأبتدائية بمطابقة اركان التعاقد بالعقد الابتدائي لما ورد بالحكم وعريضة الدعوى حتى وتحملي مسئولية فقده قبل الفير وذلك تحت معطوليتي دون مسئولية الشهر العقاري .

بنسد ٧٩٧ ص/ هل يلزم تسجيل الحكم بحالته التي صدر بها بالمشاع في مسطح أكبر أم يجوز تسجيله مفرز بعد تجزئته الى قطع بعد صدور الحكم الصادر بالمشاع ؟

ج / اذا تصرف بعض الشركاء الوارثين في حصة بالمشاح من المسطح الكبير بعد شهر حق ارث مورثهم وتجزئت التي مبان ، ولم يبق الاقطعه واحدة واصحبت محدده مغززه لوجود مبان من ناحيتين في قطعة المسطح الكبير (أصل سند الملكية) فيجوز للشركاء الوارثين الذين لم يتصرفوا ، التصرف فيها مستقله بمسطحها محدد ومغرز عن المسطح الكبير .

مادامت (فى حدود نصيبهم) ويذكر أصل الملكية بالمشاع والتعاقد المالى مجدد والعماقدون بتحملون نتائج كل نزاع قائم أويقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقى الررثة (طبقا للمواد ١٩٥٩/ب، ١٩٥٠/ ٤ من تطيمات شهر عام ١٩٩٣) .

بنـــد ٧٩٨ : قاعدة عامة في تسجيل الاحكام المستأنفة :

اذا كان الحكم الاستنافى مؤيداً للحكم الأبتدائى ، يطالب بالحكم الأبتدائى ملحمًا معه للحكم الأستنافى فاذا كان لاغيا للحكم الأبتدائى يكتفى بالحكم الاستتنافى فقط.

بنسسة ٧٩٩ س: مال الحكم لو عمل مشروع محرر على الورق الأزرق وحصل على صالح للشهر وصدد رسمة ولكن امتنع البانع عن التوقيع أمام موثق الشهر المقارى على العقد النهاني؟

ح/ اذا كان الممتنع ضمن مجموعه بانعين وكان نصيبة (صنئيل) يجرز استيماد حصته من التعامل بموجب اقرار مصدق عليه من الصادر احمالحة التصرف بالتنازل عن حصته الممتنع راستيمادها والتأشير بموجب ذلك بمراجع المأمررية (المواد ۱۲۹ ، ۱۲۹ نطیمات شهر ۹۳) أو یجوز رفع دعوی صحه تعاقد صد الممتلع بحصته والحصول علی حکم نهائی بها وتسجیله بعاوده .

قإذا كان المعنع هو (البائع الوحيد) للمشترى ؟

ج/ يعمل (أنذارعلي يد محضر) بتكليفة بالحضور أمام مكتب التوثيق للترقيع على عقد البيع النهائي ويحدد له اليوم والساعة فيه ، فإذا لم يحضر في ذلك اليوم وتلك الساعة ، يعمل (محضر اثبات غيبة) رسمي موثق ، ويقدم أصل مشروع للمحرر ومسدد رسومة (للاطلاع عليه واثبات السداد ورقم قسيمه السداد ثم أعادتة للمشتري) ويرفق بالمحضر (أصل الانذار) وينادي عليه عده مرات بصوت عال مسموع .. عدة فنرات ـ بعد ذلك يقفل المحضر بعد أن يذكر فيه ساعة الفتح وساعة الأقفال ، ثم يعطى صوره رسمية من المحضر . بعد التوقيم على الأصل من المرثق والشهود وطالب اثبات الغيبة ، ثم يرفع دعوى (صحة التعاقد) وليس (دعوى صحة الترقيم) يرفق معها بمرجب حافظة (عقد البيم الابتدائي) وصورة رسمية من محضر اثبات الغيبة ، لاثبات امتناعه واخلاله بالتزامة بالحضور التوقيع أمام موثق الشهر العقاري ، كأحد بنود العقد الوارده (بالشرط الجزائي) ويحق له المطالبة في دعواه (بتعويض) عما لحقة من ضرر من جراء عدم النسجيل وذاك في حدود مبلغ الشرط الجزائي الوارد بعقد البيم الابندائي ، وبعد الحصول على حكم نهائي بصحة التعاقد يقدم على طاب تسجيل الحكم ، وبعد العراجعة وحصول مشروع المحرر على (صالح للشهر) يقدم لقسم المراجعة الفينة بمكتب الشهر العقاري (يلحق به) مشروع المحرر الرضائي المسدد رسومه وذلك للاستفاده من الأعفاء من رسوم تسجيل الحكم لسبق السداد عن ذات موضوع التسجيل (بمعرفة المأمورية) ولا (يرفق) والا كان (عديم الجدوي) .

بشمسل ٩٠٠ ميدة تقرار بالبيانات المساحية أو أشهار حكم صحة تعاقد :
عقد بيع أبتدائي مؤرخ / / ١٩ عن حصة قدرها طمشاعا
في كامل أرض ومباني عقار ، أو عن الشقة رقم بالدور علوى وما يتبعها
من حصة قدرها ط مشاعاً في الأرض والعنافع المشتركة للعقار الواقع به الشقة
موضوع التعامل :
ضه: السيد/مصرى مسلم رمقيم
(بائع بالعقد الابتدائي وصادره عنده الحكم)
لصالح: السيد / ـــــمسرى مسلم ومقيم ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ
ويعملولقانون الكنب غير المشروع رقم ٧٥/٦٢
(مشترى بالعد الأبتدائي وصادر اصالحة الحكم)
القمن: جنيه (فقط القمن : الأغير)
بموجب للمكم الصنادر من منحكمة اسكندرية الابتدائية الدائرة
مدنى كلى في الدعوى رقماسنة ١٩ م. ك اسكندرية بجاسة / /
والثابت بها أنه بموجب عقد بيع أبتدائي ناحية قسم محافظة
ومسطحة م٢ الموضح المعالم والحدود والأطرال فيما بعد والوارد بالعقد
الأبتدائي المشار اليه وصحيفة الدعوى وذلك نظير ثمن أجمالي مدفوع بالكامل وقدره
جليه (فقط
حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / ١٩
والمتضمن بها المدعى عليه المدعىنظير ثمن مدفوع قدره جينه
والزمت المدعى عليه بالمصروفات ومبلغ عشرون جنيها مقابل أتعاب المحاماه وشملت
الحكم بالنفاذ المعجل بلاكفالة) . بكتب منطوق الحكم كما ورد كاملاً)
نهائية الحكم: وقد اصبح الحكم نهائيا حيث قدمت شهاده من قلم جدول
محكمة استئناف اسكندرية مؤرخة / / ١٩ تفيد عدم وجود استئناف من السائر
منده الحكم مند المسادر امسالحة الحكم عن المدة $ \ \ $ حتى $ \ \ $ رفى حالة انتهاء الحكم
صلحاً يكتب ورغبه من الطرفان في انهاء النزاع صلحا فقد تم ابرام عقد الصلح
بينهما بتاريخ / / ١٩ وقدم بجاسة / / ١٩ وطاب وكيل المدعى الحاقة بمحضر

حكم المحكمة المشار اليه في تلك الجلسة وحكمت المحكمة بالحاق محضر الصلح
المؤرخ / / ١٩ يمحمتر جامة اليوم واثبات محتواه فيه وجعله في قوه السند التنفيذي .
ويحضور وكيلا الطرفان المدعى عليه بتوكيلات رسمية تبيح الصلح والأقرار
ويأقرارهم الصلح أمام القصاء أصبح الحكم (نهائيا).
بيان العقار: عفار تنظيم شارع ناحية
قسم محافظة لرحة مساحية مقياس رسم
مسطحم٢ (فقط) وحدوده كالآتى :
البحرى الغربي :القبلي الشرقي :
البحرى الشرقى :القبلى الغربى :
الوصف:
الملكية: آلت الملكية للصادره صده الحكم بطريق الشراء منبموجب
السجل رقم امكندرية .
التمويل: عقاوسست شياخه سسستشم سسالواقع بشارع سيست
ممول يأسم " الساسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسس
وصافى القيمة الايجارية المنوية العقار (أو الشَّقة) ميلغ جنيه
(فقط) مع ملاحظة أن العقار كان وارد تحت رقماسته ١٩
بنفن الشباخة والقسم وذلك حسب الشهادةالصادره من حي شرق اسكندريه برقم
الحقوق المنه الأصلية والتبعية: يقر الصادر لصائحه الحكم بخار العقار من كافة
الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز.
ملاحظات :
١ ـ التعامل في عقار كامل كوارد سند الملكية
٢ ـ العقد المسجل لمكادرية ينطيق هندسيا أو العقد المسجل سند الملكية منفذ باستمارة التغيير
S 1 M of the M

الجاسة وأثبات محتواه فيه وجعله في قره المندالتنفيذي واعتباره وقدأتتم تالفعوى مملحا حيث مسدر

٤ ـ روجع التعامل بناء على شهادة (سابيه) مسادره من مكتب اسكندرية الشهر
 العقارى مؤرخة / ۱۹ عن العدة / ۱۹ حتى / ۱۹

- (١) التوقيع بالإمصاء أو بيصمة النتم أو بيصمة الأصبع هو المصدر القانوني الوحيد الإصفاء الحجية على الأوراق العرفيه (م ١٤ ق ٥٠ / ١٩٦٨ الخاص بالإثبات 1 طعن ٢٥١ / ٢٢ ق جلسة ٢/٩/١٥] .
- (۲) لا يجوز الحكم بصحة التعاقد عن قدر مفرز (وليس حصة شائعة) إلا بعد حصول القسمه النافذه ، ووقوع تلك الحصة في نصيب البائع له [طعن مدني عام / ۲۷ وقم عليه / ۲۹ وقم عليه
- (٣) أباح القانون الوارث في م ٣٩٤ مدني الإكتفاء بنفي عليه بأن الخط أو الإمضاء أو الفتم أو البصمه لمورثه ، دون أن يقف موقف الإنكار صراحة ، فإذا نقى العمل وحلف اليمين المنصوص عليها في المادة سالفه الذكر زالت عن هذه الورقة (مؤقدا) قوتها في الإثبات وتعين علي المتمسك بها إقامه الدليل علي صحتها بإنباع الإجراءات المنصوص عليها في ٢٢٨ مرافعات ولا يتطلب من المرارث لإسقاط حجية هذه الورقة سلوك طريق الطعن بالتزوير [طعن مدني جلسة ١٩٧٠/١٢/٨] .
- (3) إن ورقة العند غير العسجلة يجرز الإحتجاج بها علي طرفيها واو كانت في صيفة تفاسخ متى كان من الثابت أنهائيست في سيغتها (تفاسخا)، بل إقرار بمسورية عقد آخر أفرغ في صورة تفاسخ ، كما يصح أن يواجه بها الفير ، واو كانت غير مسجلة متى ثبت علمه بها وحتى واو صدرت في يوم تالي للمقد الأول ، فهناك (معاصرة فعلية) فهي ليست تفاسخ ولكنها كما يبين من نيه الطرفين، (ورقه صد خفيه) تغيد (صورية العقد الأول) .
- (٥) يازم إختصام باقي البائعين في دعري صحة التعاقد لأن محل المبيع غير قابل التجزئة بطبيعته وبالتالى يكرن موضوع (غير قابل التجزئة) وذلك فهر لايقبل الطعن فيه ، ويازم إختصامها في الطعن (طعن ١٩٠/١٣٧ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٩).
- (٦) شرط الإستدلال بالكتابة أن تكون مزيله بترقيع من نسبت إليه أما المحرر الخالى من التوقيع فلا قيمه له (إلا إذا) كان (مكتوبا بخط) البد المطلوب الإثبات عليه وفي هذه الحالة يصلح لأن يكون مبدأ ثبوت بالكتابة ولا

- نكون دليل كامل على صورية العقد في حالة ما يكون إثبات الصررية غير جانز إلا (بالدليل الكتابي) (طعن ١٦/٦١ ق جاسة ١٩٤٧٢/٢) .
- (٧) لا يستطيع الإنسان أن يتخذ من عمل نفسه دليلا لنفسه علي الغير كالشخص الذي يطن عن فقد خانمه في الصحف لا ينهض دليلا علي صحة هذه الواقعة (طعن ١٨/٨٩ ق) ، وفقد الدائن سنده الكتابي لسبب أجنبي لا يد له فيه جواز إثبات ماررد فيه بالبينه شرطه: أن يكون المقد نتيجة حادث جبري أو قره قاهرة عدم قبول تمسك الدائن بأي سبب يرجع إلى قطه راوكان مجرد إهمال أو تراخ .
- (^) إعلان الإحكام لجهه الإدارة أثره بقاء ميعاد الإستئناف مفتوحا (معن ٥٩٠) م ق جاسة ١٩٩٣/٢/٧) .
- (؟) حسن النيه مفترض من يدعي المكس عليه إثبات مايدعيه (طمن 26/32 ق) .
- (۱۰) عجز المشتري عن إثبات وفائه بالثمن لا يجوز له إجبار البائع علي تنفيذ النزامانه الني من شأنها نقل الملكية عن طريق دعرى صحة التماقد حق البائع في حبس النزامه حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من النزامات (طعن٣٣/٢٤٣).
- (١١) الصفة في الدعوي شرط لازم وضروري لقبولها والإستمرار في موضوعها فإذا إنعدمت فإنها تكون غير مقبوله ريمتنع على المحاكم الإستمرار في نظرها والتصدي لها وقحص موضوعها وإصدار حكم فيها بالقبول أو الرفش يما لازمة أن ترفع الدعوي ممن وعلي من له صفه فيها رطعن ٦٨٣٧ / ٦٣ ق جلسة (١٩٩٥/).
- (١١ مكرر) المشتري بعقد غير مسجل يحق له تسليم العين المبيعة وطرد الفاصب منها (طعن ١٩٢٣ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١/١٣) . ذلك أن عقد البيع العرفي ينقل للمشتري حق المنقعة (الحيازة القانونية للمقار) طبقا م ٢٠٦، ٢٥١ مدني فإذا لم يقم البائع بتسليم العقار له يحق له رفع دعوى تسليمه العقار . بشرط أن يكون النسليم ممكنا . ومناط الإلتزام بالتسليم : -
 - (١) أن يكون البائع حائزها الفطى بوصفه مالكا .
- (٢) أو أن يتغق الطرفان على النصايم الفعلى في العقد أو في إتفاق الاحق عليه
 (طعن ٢٦ ف جلسة ٢٨/١/٢٨٨) .

حكم نبسوت اللكيسة 🗥

بنسله ٢ • ٨ نظام بحث ومراجعة حكم ثبوت ملكية عند تقديم طلب بها للمأمورية :

بالنسبة لجميع أحكام ثهوت الملكية : يجب النحق من رجود علاقة بين اطراف الدعوى والسجل أو المكلف باسمة العقار وأن (الأخير) قد مثل في الدعوى واختصم فيها ، فاذا لم يختصم بالدعوى (يعرض الأمر على مكتب الشهر المختص) (م٢٣٨ تعليمات شهر ٩٣) (قرار ٢٧/٧١٤م ١ فقره ٥) .

ويجب بحث (الملكية والتكليف) في حالتي :

- ١ ـ أنتهاء دعوى ثبرت الملكية (صلحاً) .
- ٢ صدور حكم في الدعوى مبنى على(تمليم المدعى عليه بطلبات المدعى)
 كالمتبع في العقود الرضائية)

بنسسله ۲۰۲ : مستدات تسجيل الحكم :

- ١ عريضة دعوى ثبوت العلكية على الورق الأزرق فإذا كان صوره رسمية على
 الورق الأبيض (تنسخ) صوره على الورق الأزرق .
- ٧ ـ حكم نهائى بثبوت الملكية فى الدعوى أو حكم استتنافى مؤيد للحكم الأبتدائى
 المسائد فى الدعوى . ويلاحظ أنه لا يجوز الاعتداد فى ذلك بحكم مستمجل
 وذلك لعدم تعرضه لأصل الدق (الملكية) .
- "- شهادة بنهائية الحكم في حالة عدم استثنافه ، قاذا استؤنف وصدر حكم ، يازم
 تقديم الحكم الأستثنافي .
 - ٤ تقرير الخبير اذا استند اليه الحكم وكان متمما له (طبقا م ٢٢١ / مطبعات شهر ٩٣) .
- مشعلات عقاريه مبين بها التمويل من ١٥ سنه سابقة على تقديم الطلب والتمويل الحائي أو مكلفة من المضرائب العقارية (طعن ١٨/٢١ ق جلسة ١٨/٣٢٩ كشف الملكفة قرينه على الحيازة بوضع البد) .
- ٦ عقد البيع الأبندائي اذا كان الصادر لصالحة مشتريا من سلف (لانه يجوز صم مدته الى مدة السلف) .
 - ٧ العرض على التنظيم في حالة ما اذا كان النعامل (جزء من مسطح اكبر).

⁽ ۱) انظر المسجل ۱۹۹۲/۳۳۹ اسكندرية .

 ٨- اذا اتمنح من البحد ابن الأرض العتمامل عليها (ارتاف) ولم تختصم فيها هيئة الاوقاف (بازم تقديم (موافقة كتابية) من هيئة الاوقاف على التمامل الأن الأحكام (نسبية) قاصره على الطرافها .

أى عدم جواز الجمع بين دعوى صحة النعاقد (الملكية) ودعوى ثبوت ملكية (الحيازة بوضع اليد العدة الطويلة ١٥ صنه) في صحيفة دعوى ولحدة أو رفع كل منهما مستقلا في آن واحد ، فيجب أولاً :

 ١ - رفع دعوى مستقلة بثبوت الملكية لواصنع اليد ، وبعد صدور الحكم بثبوت الملكية له وتسجيلة أصبح مالكا فيحق له يعوجبها

٢ - ثم رفع دعرى صحة تعاقد من المشترى منه إستاذا الى حكم ثبوت الملكية المشهر ويلاحظ فى هذا الصدد: أنه قد رفع صحة تعاقد وصية ويكرن الموصى مالكا برضع الله الهدة الطويلة وسنده فى ذلك شهادة تعويل البلاية التى تعد قرينه على الملكية مع تحقق المحكمة من عدم قيام نزاع أو تقديم مذكره من الخصوم فى دعوى صحة التعاقد حيث بشترط فى الحيازة الهدوء والإستقرار ولا تعارض هذا مع مادة ٤٤مرافعات لأنه لم ترفع صحيفة دعوى واحدة بدعويين (صحة تعاقد و بشوت ملكية)

بنسسة ٨٠٥ عناصر الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية :

١- مادي : وهو وجود حق قابل التعامل فيه وقابل الحيازة (١) بأن يكون (١) مشروع غير مخالف الدمي قانوني أو النظام العام والآداب ووضع اليد عليه مده ١٥ سنه على الأقل بصفة مستمره ومتصله بدون انقطاع ، ومستقره وخاليه من

 ⁽١) ويلاحظ أن الركيل (حائز عرضى) ونائب عن الأصيل يحوز لنساب المركل وتعبب حيازته لنساب الاصيل (نقض مدنى جلسة ١٩٦٣/٣/١١ .

 ⁽۲) ویلاحظ أن حق الایجار (حق شخصی) لا یکسب بالانقادم وان کان الستأجر یحرزه کما آنه (حائز عرضی) یحرز لحساب الفرجر وأن کان یجوز له استثناه وقع دعاوی المیازة (نقش مدنی چاسة ۱۹۵۲/٤/۱۲ ، چاسة ۱۹۵۲/۱/۹۳) .

العيوب ، وهادئة لالبس فيها ولا غموض ولا توجد منازعة من الغير سواء يدخاوى أو أنذارات وعلنيه وواضعة . كما يجوز فيها ضم مدة الخلف (مشتراو وارث) للسلف لتكملة مدة الـ 10 سنة كاملة (م 900 / ٢ مدنى) عدا حالة (السلف المشترك)وألا يوفف التقادم أو ينقطع بالمطالبة القضائية (الدعوى) أو اقرار الحائز بحق المالك أو تخلى الحائز على الحيازة وفقدهاولر بفعل الفير(طبقا م 900 مدنى) ويجوز التملك بالتقادم بتغيير صفة الحيازة بوجب تصرف قانونى صحيح تاقل للملكية ومنذ ذلك التاريخ (م200 / ٢ مسدنى) ذلك أن الملكية لاتكسب بالتسقادم على خلاف السند (كالمستأجر والوكيل و النائب والدائن المرتهن طبقا (م 200 / 1 مدنى) .

ويلاحظ أن (مدة التقادم) لا يجوز الإنفاق على تعديلها لأنها من (النظام العام) طبقاً لنص (م ٣٨٨ / ١مدني) وتحسب المدة بالأيام وليس بالساعات طبقاً لنص م ٣٨٠ مدنى ويبدأ سريان مدة التقادم من اليوم التالي لليوم الذي بدأت فيه الحيازة وتكمل بإنقضاء آخر يوم منها .

٧- معنوى: وهونيه وقصد التملك والظهور بمظهر المالك طيه .

و طبقاً (م ٩٦٩ مدني) يجوز الحيازة بالتقادم الخمسي بشروط هي :-

(١) حسن نيه الحائز . (٢) سبب صحيح ناقل الملكية من شخص غير مالك
 ويسجل تصرفه للغير . (٣) مرور ٥ سنرات ميلادية على هذا التسجيل .

غير أن هذه المادة الحاصة بالتقادم الخمسى معطلة وغير معمول بها بمصلحة الشهر العقارى لأنه إذا تبين للحضو الفنى الباحث عدم ملكية البائع للمبيع إمتنع عن التسجيل طبقا م ٢٣ ق ٢٠١ / ٤٦ الحاص يتنظيع الشهر.

بنسد ١ - ٨ كيفية رفع دعوى ثبرت ملكية أمام المكمة :-

ارفع الدعرى أمام المحكمة الإبتدائية الواقع بدائرتها العقار .

٣- ترفق مع الدعوي حافظة مستندات بالآتي : -

(أ) شهادة تمريل لمدة ١٥ سنة سابقة على رقع الدعوى.

(ب) إيصال مياة أو كهرباء أو فاتورة سداد مكالمات التليفون (كقرائن بسيطقمؤيدة)
 (ج) في حالة الشراء بجوجب عقد بيع إبتدائي بحق للمشترى من مالك واضع البد رفع
 دعوي ثبوت ملكية ويضم مدة السلف إلى الخلف في وضع البد ويرفق عقد البيع
 الإبتدائي
 الإبتدائي

۱. حكم مقرر كاشف (ذا أثر رجعى) فيعد العائز مالك من (وقت بدء العيازة) التي أدت إلى التقادم ، بحيث لو رتب المالك الاصلى خلال هذه العدة ، أو ترتبت صده خلالها (حقوق عينيه) غانها (لا نسرى ف حق العائز متى اكتمات مده التقادم) (طعن ١٩٨٨/٢١٥ ق جلسة ١٩٨٨/٢١٠) ذلك أن التقادم باكتمال مدته يعد (واقعة مادية) تصلح سبيا لكمب الملكية ، والتفادم سبب لكمب العلكية بجل العائز باكتمال مدتبه (مالكا) الشيئ أو صاحب الحق العيني الذي حازه عله (١).

ويترتب على الأثر الرجعى نتائج هي :

١ ـ عدم التزام المائز برد ثمار العين ولو كان سئ النية .

٢ ـ عدم سريان الحقوق العينية الصليا كانت ام تبعية التى رتبها المالك الاصلى
 فى حق الحائز خلال مدة التقادم فتحد صادره من (غير مالك).

 " نفاذ الحقوق التي رتبها الحائز على العقار خلال مدة التقادم لصدورها من مالك (طعن ٢٠٢٥/٥٠ ق جلسة ٢٩٩٧/٣/٢٩) .

الأساس التشريعي للتملك بمضى المله الطويلة :

هو قيام (قرينة قانونية قاطعة) على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع الند بعد استيفاه الشروط القانونية لاعتبارات ترجع (لوجوب استفرار التعامل) (طعن ٢٦/١٢٥ ق جلسة ٢٦/١٢٧ ق جلسة ١٩٦٣/١٢/٢٨ ق خلف أن التملك بالنقادم الطويل (واقعة حادية) نكفى بذاتها (سببا تكسب العلكية) ولا يوجد ما يمنع مدعى العلكية بهذا السبب من الاستدلال بعقد شراته غير العسجل على انتقال حيازة العين اليه وتكون حيازته في هذا الحالة امتداد لحيازة سلفة البائع له (طعن ٢٩/٥٠٠ ق جلسة في هذا الحالة ام

⁽١) انظر د/ الحقرق العينية الأصابة طبعة ١٩٧٦ من ٥٦١ د/ محمود جمال الدين زكى ،

بنمسماد ٨٠٨ هل يجرز تسجيل حكم ثبوت ملكية في ظل نظام السجل العيني؟

تنص م ٢٣٥/١٤٢/ ١٩٦٤/ ١٩٦٤ باصدار السجل المينى على عدم جواز التماك بالتقادم على خلاف ماهر ثابت بالسجل اعمالا لقاعدة (الحجية المطلقة السجل المينى) واستثلث م ٣٨ من ذات القانون قيد الحق المستند لوضع البد المدة الطويلة المكسبة المكية في حالة رفع دعوى ثبوت ملكية أو صدور الحكم فيها خلال مستوات من تاريخ إنقضاء مدة الـ ٩ شهور لتطبيق نظام السجل المينى بالناحية ولاتكون (حجة) على من تلقى حق عينى من المالك المقيد في السجل الا اذا تم التأشير بالدعوى في السجل طبقا م ٣٢ من ذات القانون (قبل) (حصول التصرف) .

ولا يجوز الاستاذ لوضع البد السنة الطويلة في حالة (وجود محرر مشهر عن ذات عقار التعامل) طبقا م ١٣من ذات القانون وفي حاله وجود اكثر من محرر مشهر عن ذات عقار التعامل تجرى مصلحة الشهر العقاري قواعد المفاصلة بينها طبقا م ١٤ من ذات القانون .

> ينسساد 4 ° 4 متى تستحق الرسوم التسبية على حكم ثبوت الملكية ؟ نفرق بين امرين :

 ١ - أذا استند حكم ثبوت الملكية الى (عقد مسجل) باسم واضع اليد (فلا يستحق رسم نسبى) وذلك اسبق شهر الملكية باسمة ، فهى لا تصنيف جديداً .

۲ ـ اذا استند حكم ثبوت الملكية الى أن واضع اليد لم يسبق شهر الملكية باسمة فيستحق رسم نسبى نصف ٪ باعتباره موضوع لم يرد بالجدول المرفق بقانون ۱۹۹۶/۷۰ الخاص برسوم الشهر الطارى (منشور مالى ۱۹۸۵/۸)

: 4	ی ثبوت ملکم	۸ : صيفة دعو	بنسند١٠
1	1//	المرافق	أنه في يوم
	/ _	ى طلب السي	بناء عا
المحامى باسكندرية	تاذ/	ار مكتب الاس	ومحله المخت

عكمة قد أنتقات حيث أقامة :	سمعطر ما		ائــا
يمقيم سيسسسسس			
### Planta de de la companya del companya del companya de la compa			مفاطبا مع /
ه بالآتى	وأعلنتب		
كائنهناحية	رض فضاء	لطالب قطعه أ	يمتلك أ
متها متر مربع (فقط)			
		نى :	رحدودها كالآة
بطرل	تارتار	الغربى : العا	البحرى
بطول	قار	الشرقى : الع	البحرى
بطول	ارا	لشرقى :المق	القيلي ا
بطول	ارا	لغربي : الحقا	القيلي ا
ب وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية			
درن انقطاع بنيه تملكة درن منازعه على			
ظاهره ايس فيها لبس أو غموس ومستمره			
كية سواء ماديا أو معنويا ولم ترفع صده			

كما أن المقار ممول باسمه في المجافظة منذ أكثر من خمسة عشر عاماً .

دعاوى ملكية او حيازه بخصوص ذاك العقار.

وحيث أن المطن النه تعرض لمنازعه الطالب في ملكية هذا المقار مدعيا أنه هو المالك وحيث أن هذا الادعاء ليس له اسلس من الواقع أو القانون يحق معه الطالب رفع دعوى ثبرت ملكية للمقار المشار اليه رمنع تعرض المعان اليه فيه طبقا المواد ٨٢٨ – ٨٢٤ مدنى .

بنسباء عليه

ولاجل العلم .

بنــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
إنه في يوم الموافق / / ١٩
بناء على طلب السيد/
المختار مكتب الاستاذ/ المحامى ومقيم
أنا محضر محكمة قد أنتقات حيث أقامة ":
(١) المدد / ومغيم
(Y) المديد /
وأعلته بالآتي
يمتك الطالب العقار رقم ش ناحيةقسم
محافظة ومسلحهما وحدوده :
البصرى الغربي:
البحـرى الشـرقى :
القبلي الشرقي:
العبلى الفراكي :
القباعي الغريبي :
وذلك بموجب عقد بيع ليندائي مؤرخ / / ١٩ آل اليه بطريق الشراء
من السيد / الذي كان يملكه بوضع اليد والتملك في جميع مراحله
يستند لوضع اليد خلف عن سلف بما يترتب عليه من مممدد الطالب إلى مده
ملغة لنصبح ملكية الطالب بوضع اليد الهادئ الظاهر بنية النماك المدة الطويلة المكسبة
الملكية وهي ملكية مستنده إلى سببين اكسب الملكية وهي العقود والحيازة طبقا
للقانون المدنى وبذلك تكون حيازه البائع الطالب قد تجاوزت المدة المقرره قانونا
الوضع اليد المدة الطويلة المكتبة للملكية ويهم الطالب تجنبا لأي نزاع أو تعرض ينشأ
مستقبلا من البائع له أو ورثته ليكون الحكم الصادر حجة في مواجهته هو وورثته
مستقبلا هذا وأن المقرر أن إلتزام البائع بضمان عدم التعرض المشترى إلتزام مؤيد
عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع لورثته طعن ٥٢٣ لسنه ٥٦ جاسة
٥٤/٦٨١) وأن رضع اليد واقعه ماديه يجوز أثباتها بكافة الطرق طعن ١٦٨١/٥٤
Assistant to the second

بنساء عليب

بسب ١٨١٨ : أحكام التقض الصادره في حكم ثبوت الملكية :

- (١) لايجوز لجتماع دعوى صحة التعاقد ، ودعوى ثبوت الملكية في صحيفة راحد لتنافضهما وذلك لحم انتقال ملكية العقار المشترى ، فالملكية (مرحلة تاليه) اساسها الحكم بصحة رنفاذ الاقرار بالملكية وتسجيله .
- (طعن جلسة ۱۹۸۰/۲/۳۱) ولا يجرز رفع كل منهما في دعربين مستقلين (في آن واحد) والا سقط الأدعاء بالعيازة (م٤٤/مرافعات) (طعن ١٥٧١١/ ٤٥ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣).
- (۲) ولكن يجوز الجمع بين دعوى ثبوت الملكية ، وطلب كف منازعه الطاعنين ومن تعرضهم ترتيبا على حق المدعى في نقل الملكية .
 - (طعن ١٩٨٨/١/٢٧ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧).
- (۳) المشترى لجزء مفرز من العقار (الشائع) ليس له طلب تثبيت الملكية لما
 اشتراه ولو كان عقده مسجلا (طعن ۱۹۸۹/۱۸۲۹ ق جلسة ۱۹۸۸/۱/۲۷)
- (٤) (الدائن المرتهن) (حائز عرضى) لا يستطيع كسب الملكية بالتقادم ونقلها مهما طال الزمن لأن النيه هي (الرهن) (طعن ٢١/٢٧٧ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧) ولكن المشترى من الدائن المرتهن يستطيع كسب الملكية بالتقادم ، لاختلاف النية فيكرن حيازته (بخلاف) الحيازة المرضية للدائن المرتهن (طعن ٢١/٤٥١ ق جلسة ١٩٥٤/٢/١٨) .
- (°) سبق الحكم لمسالح المؤجر في دعوى الحيازة لا يؤثر في جدية نزاع الغير بشأن الملكية (طعن جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤)
- (٦) المنع من أعادة نظر النزاع في المسألة المقضى بها شرطه وحده المسألة في الدعويين والمقصود بها الحكم الصادر في دعوى الديازة ، لايحوز قوم الامر المقضى في دعوى الملك (طعن ٥٨/٢٦٨٥ ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٦
- (۷) وضع مالك على الشيرع يده على جزء مغرز من العقار يوازى حصته أثره ليس لأحد شركانه انتزاع هذا القدر منه . له نقط طلب القسمة أو مقابل الانتفاع (طعن ٢٨٨/٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/٤/١) (طعن ٢٨٨/٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١/٢) .

- (٨) اعلان السند التنفيذي متى تضمن التنبية بالرفاء يعد (اجراء قاطع التفادم) (طمن جلسة ٢/٢١/١٢/٢) .
 - (1) مالا يقطع التقادم
 - (أ) الانظر (السلمنان ٣٦، ١، ق ٢/٦ ق جلسة ١٩٢٧/٤/٢٨)
 - (ب) صدور حكم ببطلان الدعرى (ملعن جاسة ١٩٦٢/٦/٧)
- (۱۰) المشترى بعقد غير مسجل بأعتباره (خلف خلص) جواز إستدلاله بهذا العقد على إنتقال الديازه الإيه إمتداداً لحيازه سلقه البائم له (م ٧/٩٥٥مدنى) (طعن ٢٣٢١/١٣٥ ق جلسة ٢٠/٢٩١٨).
 - (١١) يشترط لمنم حيازه الملف الغلف ٣ شروط يم
- (أ) قيام رابطة قانونية بين الحيازتين(طعن ٥٥/٥٥ ق جلسة ١٩٨/٣/١٠)
- (ب) إنسال الحيازتين إنسالا مستمرا درن إنقطاع (طعن ٢٦٤/٥٥ق جاسة ١٩٨٧/١١/٢٩) .
- (ج) إنتقال الديازه للخلف على نحر يمكنه معه من السيطره الغطيه على الشئ بصرف النظر عن كون السلف مالك الشئ وقت النصرف إلى الخلف أم غير مالك) (م٩٥٢ ، ٩٥٥ / ٧ مدنى) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٦/٤/٢١) على الايقل مجموع مدة الحيازينين عن ١٥ سنه ذلك أن الأصل في الحيازة لمساحب وضع البد والإسلاما الخلف الخاص ضم حيازة سلفة إلى حيازته لكسب الملكية بالتقادم الطويل بالشروط الثلاثة سالفة الذكر (طعن ١٩٣١/٧٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢)
- (۱۲) إلتزام البائع بصمان عدم النعرض للمشترى (التزام أبدى) يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر أثره يمتنتع عليه وعلى ورثته وفع دعوى صحة التعاقد والتسليم بالتقادم المسقط كما يمتنع عليهم دفعها بالتقادم المكسب مالم يتم التنفيذ العينى لإلتزامهم بنقل الملكية والتسليم وتوافر شروط التقادم المكسب للعين المبيمه من بعد (طعن ٥٥/٨٢٧) و قد جلسة ١٩٩٢/٤/١١) و نرى أن ذلك يتفق مع العدالة وما أمرت به الشريعة الأسلامية إعمالا لقوله تعالى في كتابة الكريم (ياأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود (المائده ١) .

- (١٣) "يجرز الإعتاد في إثبات اللكية (بحكم مستعبل) لحم تعزمنة لأصل الملكية (طحن ٢٢/١١٧ ق جلمة ١١/١١/١٧) .
- (18) الدائن المرتهن مباشرة إجراءات نزع الملكية إذا قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل إكتمال مده نقادم واصنع اليد فإن تسجيل التنبيه يكون (حجة)على واصنع اليد ونافذ في حقه (طعن ٥٤/٦٨٠ ق جاسة ١٩٩٣/٥/١٣) .
- (١٥) طلب شطب التسجيل العبنى على أن طالبه يملك الأرض المنتازع على ملكبتها يتضمن (طلب الحكم بثيرت ملكيته لهذه الأرض) (طعن ٨٥/٣/١٥ جلسة ١٩٦٨/٢/١٥) .
- (١٦) لا تناقض بين طلب المشترى قبل البائع له (بصحة التماقد عن عقد البيع الابتدائى الصادر منه له) وبين طلبه قبل غير ذلك البائع (بتماكه المقار المبيع بالتقادم) (طعن ١٩٥٨/١/٧٥ ق جلسة ١٩٨٨/١/٧٠)
- (۱۷) لايجوز لخذ حكم ثبوت ملكية عن قدر (مفرز) الا بعد حصول القسمة (قضائية أم رضائية) ووقوع القدر المفرز في نصيب الشريك البائع المشترى ولو كان عقده مسجلا طبقا لنص م ۲/۸۲۲ صدني (طعن ۱/۲۳۸۲ ق جلسة ۱/۱۲/۲۱/۱۶) (وأنظر الطعن ٥٠/۱۳۷۰ ق) .
- (1۸) يشترط في التقادم المكسب طبقا م ٩٦٥ ، ٩٦٩ مدنى أن يتوافر ادى الحائز الديازة بضمريها المادى والمطوى لكى تكون حيازة قانونية صحيحة وبالتالى فان وضع اليد لا ينهض بمجرده سببا للتملك بالتقادم (الا اذا) كان مقرونا بنيه التملك وكان مستمرا غير متقطع وهادنا بدون أكراه وظاهرا غير خفى أو غير واضحه أى غير غامضه) (طعن ٣٥/٢٠٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٠)
- (۱۹) لايرجد ما يمنع مدعى اثبات الملكية من الاستدلال بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة المعين اليه ، وتكون حيازة في هذه الحالة امتداد لحيازة سلمين اليه ، وتكون حيازة في هذه الحالة امتداد لحيازة سلمين المسجل على مسلمة البائم له (طبقا م ١٩٦٤/٦/٢٥) .
- (٢٠) الاقرار المسادر من العشترى بأن ثمن الاطيان المشتراء انما في الحقيقة دفع من مال والده وأنه لذلك يقر بملكيه هذا الوالد لتلك الاطيان لا يجور تفسيره على أنه اقرار ناقل للملكية ، انما يستفاد منه بأنه اقرار من المشترى بأن الاطيان الني

الشعراها باسمة هي في حقيقتها ملك لبرائمة ومن ثم فأن هذا الأقرار ليس الا (تصرف مقررا الملكية) (وليس منشذالها) ومن ثم يجوز الاحتجاج به على المقرورياته حتى وثو لم يتم تسجيل ذلك الاقرار - وبالتالى نكون دعوى ثبوت الملكية العراوعه من ورثه المقر غير مقبوله موضوعا (طعن ٢٢/٢٤٥ ق جلسة ١٩٥٦/٢/٢) .

(٧١) وَاصْمَع اللهِدُ الذَى يَحقُ له طلب منع بيع المقارَ هو من لكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو الخمسى قبل تصحيل تتبيه نزع الملكية الذي يعد الحد الفاصل بين التصرفات التي تلفذ في حق الدائنين وبين تلك التي لا تنفذ في حقهم فاذا كان الدائن مباشر اجراءات نزع الملكية قد قام بتسجيل تتبيه نزع الملكية قبل إكتمال مده المتقادم المشار الله فان تسجيل التتبيه يكن حجة على واضع اليد ونافذا في حقة (طمن ٢٨٠/٥٠٥) .

(۲۲) بجوز للمشترى باعتباره (خلف خاص) للبائع له أن يضم الى حيازة ملغة في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالنقادم المكسب (طعن ۲۲/۲۷۸ ق جاسة ۲۹/۲۷۸۲) .

(۲۲) ويشرط لذلك لثبات أن سلفة كان حائز حيازه توافرت فيها الشروط القانونية (طعن ٤٩/١٤٩٦ ق جاسة ١٩٨٢/٢/١٦) .

(۲۶) وضع اليد المدة الطويلة اذا ترافرت فيه الشروط القانونية بمد بذاته سبب الملكية مستقلا عن عبرد من أسياب كسب الملكية ويعفى واضع اليد الذى يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحه سندها (۱۹۸۸ مدنى) (طمن ۳۲/۱۵ م جارع ۳۲/۱۲) .

(٢٥) يشترط في الحيازة المكسبه الملكية بالتقادم الطريل نرافر وضع اليد الفطى المستوفي لطاسره القانونية من شهرر النسامح رأن يقرن هذه الحيازة بنية التماك ، وأن تستمر خمسة عشر سنه (طعن ٥٩/٥٠٥ جلسة ١٩٩٠/١/٢٨)

أحكام النقص والريز الخبير:

١ محكمة الموضوع غير مقدد بزأي الخبير الإنها لا تقضي إلا على أساس ما تطمئن إليه (م ١٩٦٦/ ١٩٨١).

٢-عمل الخبير لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصر الإثبات الواقعة في الدعوي
 ولا يقيد المحكمة بل يضمع لتقدير محكمة الموضوع (طمن ١٩٨١)، ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٥).

٣- إغفال الخبير دعوة الخصوم أثره (بطلان) عمل الخبير – المواعيد المحدّلة لدعوة الخصوم ، تنظيمية ، لا يترتب علي مخالفتها ، البطلان ، (طعن ١٨٥ / ٣٤ ق جلسة ٢/٢/١٩٧١) . والبطلان هنا ، نسبي ، لا يفيد منه إلا الخصم الذي تذرر المصلحته (طعن ١٩٨٥ / ٤٤ ق جلسة ١/٢/١/ ١٩٨٠) .

 عدم دعوة الخبير الخصوم لحضور الإجتماع الأول الذي يحدده أثره -(البطلان) - الإجراءات التالية لهذه الدعوة . مناط بطلانها : أن يشربها عيب جرهري يترنب عليه ضرر للخصم (طعن ٢٧/١٢/١٤ق جلسة ١٩٨١/١٢/١٨).

دعوة الغبير للخصوم تتم بمجرد إرساله إليهم (كتاب موصي عليه)
 دون إشتراط (علم الوصول) – ولا يترتب البطلان إلا علي إغفال الغبير دعوه
 الخصوم أمامه . (طعن ١٢٩١/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٣) .

٦- المقرر في قضاء محكمة النقض أن محكمة الموضوع متي رأت الأخذ بتقرير الخبير الإطمئنانها إليه فإن نتيجة تقرير الخبير وأسبابه تعتبر (جزءا مكملا) الأسباب الحكم ، ولا موجب علي المحكمة أن تدعمه بأسباب خاصة . (طعن ٩٦١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٠)

٧- لا يجوز المحكمة القصاء بسقوط حق الخصم فى التمسك بالمكم الصادر بتعين الخبير لعدم دفعه الأمانة إلاإذا كان قد إعان بهذا الحكم إذا كان قد تخلف عن حضور الجاسة التى صدر فيها (طعن ١٩٦ / ٥٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧).

٨- إغفال الخبير إرفاق إيصال الخطاب الموصى عليه المرسل الطاعن لا ينفي (واقعة الإخطار) في ناتها ذلك أن المشرع لم يوجب على الخبير إرفاق ليصالات الإخطارات الموصى عليها التي يرسلها الخصوم ومن ثم يكون النص بالبطلان على تقرير الخبير على غير أساس (طعن ١٣٣٩/ ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٤/٧) ولا بطلان طالما أثبت دعوته (بمحاضر أعماله) (طعن ٢/٩٨/١٢/٥).

 ٩- إعتماد الحكم لما قرره الخبير في مسأله فالميتبة نون إيداه رأيه فيه خطأ وقسور (طعن ٩٠٠ / ٥٣ ق جاسة ٩٩٨٧/٤/١) .

١٠ تعريل الحكم في قضائه على تقرير الذيير الذي لم يعرض لما أثاره
 الطاعن من دفاع جوهري (قصور) (طعن ٢٤٠٨ / ٥٠ ق جلســـة ١٩٨٥/١١/٢٨).

11 - أنه ولهن كان لمحكمة المرضرع سلطة تقدير طلب الخصوم ندب خبير في الدعوى إلا أنه لا يجوز لها أن تلتفت عن ذلك متى كان هذا الديايل هو وسيلته الرحيدة في إثبات إدعائه وكانت أوراق الدعوي خالية من دليل جازم بديرت الحق أو نفيه ولا يجوز المحكمة الإعراض عن تحقيقة دون سبب مقبول (طعن ٢٣٦١ / ٥٤ ق جاسة ١٩٩١/١٢/١٣).

١٢ - إذا كانت المحكمة قد ندبت (خبير) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبي القسمه بينما لم يطلب أحد من المدعي عليهم فرز وتجنيب نصيب له ، فلا تذريب علي (الخبير) إذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين ، وأبقي المدعى عليهم علي الشيوع (طعن مدني جاسة ١٩٥٦/٥/٢١) .

١٣ ـ تعيين الخبير وطلب ندبة من الرخص المخرله لقاضى المرصوع وليس حقا للخصوم ، وللمحكمة رفض لجابة الخصم اليه متى وجدت فى أوراق الدعوى مايكنى لتكرين عقيدتها فيها (لمن ٢٠/١٤/٣ ق جاسة ١٩٨٢/١٢/٢١) .

 ١٤ ـ حق المحكمة في الاستمانه بخبير عدم النزام الخبير ببيان مصدر ما النبهي اليه من نتائج تستند الى خبرته الطمية ، والعملية (طعن ٤٩/٩٤٤ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠) .

١٥ - المحكمة الموضوع أن تأخذ يتقرير الخبير على أسبابه . عدم النزامها بالرد
 استقلالا على الطعون الموجهة اليه (طعن ٩٨٣٤٣) ق جاسة ٢٩/٣١١).

عكم نسرز وتجنيب

أو دعوى القسمة (١٩٣٩ – ٨٤١ ملني)

بنسسد ۸۱۳ تعریفه :

هى دعوى ترفع من أحد الشركاء على الشيوع مند بلقى الشركاء لأتهاء حالة الشيوع ، وتجليب حصة كل شريك محدد مفرزه .

ريرفق معها حافظة مستندات تحرى :

- (١) سند الملكية مسجلا.
- (٢) أعلامات وراثة خاص بالمورث .

جهــة الاختصــاص : --

ترفع أمام (المحكمة الجزئية) طبقا نص (م ١/٨٣٦ مننى) انطق ذلك بالأجراءات والعمل على سرعتها ويطلب في الجاسة (ندب خبير) التقريم المال وقسمته حصص إذا أن كان يقبل القسمة عيناً (٣٨٦٦م مدنى) .

واذا كان بين الشركاء ، ناقص الاهلية ، وجب نصديق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية (م ٠٤٠ مدنى) .

واذا تعذر لجراء القسمة بيع العقار (بالمزاد الطلى) (قسمة تصغية) وتوزع القيمة على الشركاء كل ينسبة حصته ، قسمة غرماء ، ويجرز قسر المزايده على أحذ الشركاء إذا طلبوا ذلك ، بالأجماع ، (م ٨٤١ مدنى) .

بنسسد ٤ ٨١ مستدات تسجيل الحكم بالشهر العقارى

- ١. حكم نهائي مطن ،
- ٢ ـ شهادة نهائية الحكم
 - ٣ ـ تقرير الخبير .
- ٤ سند ملكية الشركاء على الشيوع (الورثة)
- مشتملات أو تمويل مبين بها التمويل الحالي والوسف الحالي وسافي التجالي التجالية المؤونة ال

ويلاحظ أن حكم فرز وتجويب يستنحق عنة ترتم نسبى ١٪ خفض بالقانون 1/17 الى نصف ٪ ومعنى من ضريبه التصرفات العارية لأنه حكم مقرر كأشف.

ويصدد حكم فرز وتجنيب نعرض هذه المشكلة

· (١) بخصوص طاب شهر مقدم (امأمورية كفر الزيات الشهر العاري) قيد

المختلطة وموضوعه (عقد بيم) صادر لصالح /على ومصطفى وادى محمد الحداد (مناصفة بينهما) عن حصة قدرها ___ 11 ط مشاعا في مسطح قدره

١٨٠,١٤ م٢ وأرقام العوايد الوارده بخصوصه هي ٢٦. ٢٤. ٢٢. ٢٠

(٢) صورة رسمية من حكم فرز وتجنيب برقم ١٩٥٤/٦١٥ صادر جاسة ١٩٦٨/٦/٣٠ لإنهاء حالة الشيوع وقد أعطى له الخبير حصه قدرها ١١١٣٣ متر مربع عبارة عن محلات دور أرضى عددها سبع والمحل الأول هدم وأعيد بداؤه من جديد وعليه ثلاثه أدوار وأعطيت الرخص بناء على حكم صحة تعاقد صادر من ورثة الصادر لصالحة العقد سالف الأشاره وأصبح بابه من الخلف وأعطى له رقم ١ شارع عشش الدريسة .

- (٣) تم تنفيذ المسجل سالف الأشارة بالصرائب الصادر لصالحهما العقد السجل مند الملكمة
- (٤) تم إستخراج شهادة بنهائية الحكم من محكمة طنطا الأبتدائية ، ذلك لأن الحكم الابتدائي (جزئي) يرفع أمام المحاكم (الجزئية) لكونه صادر بناء على دعوى قسمة أو فرز وتجنيب طبقاً (م ٨٣٨ أمدني) .
 - (٥) تقرير الخبير أعطى الصادر اصالحها العقد المسجل مسلح ٢٢/١١١متر مربع أرقام عوايد ٢٠ ، ٢٢ ، ٢٦ (حصة ___ ١٤ ط من٢٤ ش سعد زغلول)

نقطة الجلاف بين المأمورية وصاحب الشأن :

(١) الإلتزام بما جاء بالحكم حصة ___ 18 ط من 74 ط ش معد زغلول وجد في أرقام عوايد ٢٠ ، ٢٦ مسطح ٢٦ ، ٢٦ متر مربع مع الربط بين الأرقام الوارده بتقرير الخبير بند الملكية وأرقام العوايد المكافات مشاعه في مسطح أكبر قدره 13 ، ١٨٠ م ٢ .

(٢) تطبيق المكلفات

بالنسبة للايقاف الأول

الرقم ٢٠ والرقم ٢٠ عوليد أملاك وقت صدور تقرير الخبير في نهاية القمسينات غير موجودين بالطبيعة والمعروف أن أرقام العوليد تتغير كل عشر سنوات والأرقام الحالية للحصة التي جنبها الخبير امسالح/ ورثه مقدم طلب الشهر السابق هي ٤٠٤ ش سعد زغلول ورقم (١) شارع عشش الدريسة ناحية وقسم كفر الزيات وأن الحصة الحالية وقدرها ١١١.٣٢ م مريع هي (محدد مفرز) إنهاء لحالة الشيوع من مصطح ١٤.٨٠٨متر مريع وباقيها دخل في سعة الشارع ضمن أعمال العساحة الحديثة .

أمنف إلى ذلك : إن إفراز مسطح ١١١,٣٢ م٢ مشاع في مسطح أكبر قدره المنه المنف إلى ذلك : إن إفراز مسطح أكبر قدره المنه ١١٥،١٤ م٢ يخصة من أرقام عوايد الأملاك الوارده بسند الملكية وتقرير الخيير المنع المسطح الاكبر قبل الأفراز (الرقم ٢٢) موضوع طلب الشهر ولذي حدث أنه ذكر أرقام المسطح الاكبر المشاع فيه الحصة المفرزه هي ٢٥ – ٢٢ وأرقام الموايد عن مسطح المارام ٢ بسند الملكية هي ٢٥ – ٢٢ - ٢٢ وأرقام الموايد عن مسطح

وأرقام العوايد الوارده بتقرير الخبير هي ٢٠ - ٢٢ - ٢٦

لا يخص مقدم طلب الشهر منها حمس الكشوف الرسمية المستخرجة من الضرائب العقارية عن المدة من ١٩٥٠ – ١٩٦٠ سوى الرقم (٢٢) والمعروف أن الأرقام الراردة بسند الملكية وتقرير الخبير عن مسطح أكبر هو ١٩٠٠،١٤م٢ ، بأنهاء حالة الشيوع بالأفراز والقسمة أختص هو من أملاك العوايد بالأرقم ٢٢ فقط .

بالسبة للايقاف الثاني :

تطبيق المكافات وتساسلها وصولا إلى الأرقام الوارده بتقرير النبير (الربط) وتومنيح ذلك :

 ١ ـ المدة من سنة ٥٠سنة حتى ٦٠ كانت الست محلات من الأول السابس تحت رقم ٢٢ عوليد .

٢ ـ المدة من سنه ٦٠ سنة حتى ٨٠ أصبحت برقم ١٤ .

٣- المدة سنة ١٩٧٠ إستبعيت لظروف النكسة .

٤ ـ المدة من سنة ١٩٩٠ حتى الآن: حدث تغيير في أومناع المحلات. حيث ثم هدم المحل الأول وأعيد بناوه من جديد ـ وأصبح بأيه على شارع عشش الدريسة تحت رقم (١) وأخذت الخمس محلات التالية له مباشره الرقم ٢ شارع سعد زغلول وأخذ المحل السابع والأخير الرقم ٤ شارع سعد زغلول .

وقد قام المكتب المساحى الهندسي بكفر الزيات بتطبيق المكلفات علماً بأن التساسل والتطبيق والربط يقع على عائق المضو الغنى بألمأمورية أما تطبيق سند الملكية فعن أختصاص المكتب المساحى الهندسي .

والمأمورية ممتنعه عن إعطاء الطقب (مقبولا الشهر) بعد ٣ سنوات من بداية تقديم الطاب الأول الذي سقط ثم جدد ثم إمند وسقط بمضى المدة المقرره قانونا ، وساحب الشأن في حيره بين المأمورية وإداره بحوث الشهر بمصلحة الشهر المقاري بالقاهر كأنه بين حزنا على أملاك سافة وقد يلغ من الممر ٢٦ سنة وها هو قد أشرف على الرحيل من الدار الدنيا يريد أن يطمئن على مستقبل ولديه ومصير أملاكه التي تزكها له آباره فهل من أمسة حانية من مصلحة الشهر العقاري بالقاهره تعيد البسمة إلى شفاه هذا الرجل الهرم قبل أن يودع هذه العياه الدنيا ؟

وهل من منشور فنى يحكم مثل هذه الحالة تسهيلا للإجراءات ويبعد عن المواطنين شيح المماناه الذي يطاردهم وتجطهم بدلا من أن يتفرغوا الممل والإبداع والانتاج ينتون من أوجاع وطأه الروتين الحكومي والبيروقراطية ؟

ايپ :	بنسستاد ۸۱۵ صيفة دعوى قرز وي
رمئيم ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ	بناء على طاب السيد/
	رمحلة المختار مكتب الأستاذ/
عدانتقت حيث أقدامه :	أنــا ـــــــــــــ معمنز محكمة ــــ
	١ ـ السيد/
	٢ ـ السيد/ وه
	٣ ـ السيد/ وه
	٤ ـ المعيد/وه
م بـالآتـــى	
١٩ () حصة شائعة قدرها س ط	يمثلك الطالب بموجب المسجل
, ,	في المقار الآتي بيانه:
شارع ناحية قم	عقـــار ـــــــــ تنظيم ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
٧٥	محافظة ومسطحة
	البحرى الغربى :
	البحرى الشرقى:
w365************************************	القبلي الشرقي :
######################################	القبلي الغربي:
	الوصف:
دعى عليهم براقع الأرل	ولما كان باقى العقار مملوك للم
إبع، ولما كان الطالب يرغب في أنهاء حالة	
حتى يمكنه الانتفاع بحصه مفرزه (طبقا م	
أمه هذه الدعوى بطلب فرز وتجنيب نصيبه	١/٨٣٤ مدنى) الامرالذي يخول له إق
عدم إمكان التقسيم يقدر للحار ثمن يبنى عليه	
كانت المحكمة الجزئية هي المختصة بنظر	المزايدة عملا (م ٨٣٦ مدني) ولما
٨٨ ! مدنى) فقد حق له إقامه هذه الدعوى.	دعرى الفرز والتجنيب عملا بنص (م٨

ينسساء عليه

وضع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بجميع أنواعها ومشتملاتها العابة عاليه أنسا المحصد سالف الذكر قد انتقات حيث اقامة العطن اليهم وأعلاتهم بصوره من هذه المصحيفة وأعلاتهم بالخصور أمام محكمة ———— الجزئية المدنية الكائلة ——— و أعلاتهم بالخصور أمام محكمة ———— بجاستها المنعقد علاا صباح يرم ——— الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعوا الحكم بندب خبير تكون مأموريته فرز وتجنيب خصة الطالب البالغ مقدارها ——— الشائعة في العقار الموضح الحدود والمعالم والأطوال بصدر الصحيفة وفي حلة عدم إمكان القسمة يحكم ببيع المقار جميمة بالثمن الأساسي الذي يقدره الخبير على أن يتحمل كل من الطالب والمعان إليهم مصاريف الدعوى ولتماب الخبير كل بقدر حصنه في العقار الشائع بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفاله .

ولأجسل العلم

بنسسساد ٨٩٥ مكور صيغة دعوى حراسة مد: جلة على عقار:				
بناء على طف العبد/ ومقيم				
رمحلة المختار مكتب الأستاذ/ المحامي ومقيم				
أنا محضر محكمة عَالْنَعَاتُ حَبِثُ أَفَامُه :				
١ ـ السيد/ ومقيم				
۲ ـ الميد/				
٣ ـ الميد/				
٤ ـ العبيد/				
وأعلنتهم بالآنسي				
يمثلك الطالب بموجب المسجل ١٩ () حصة شائعة قدرها				
في كامل أرض ومباني العقار: تنظيم شارع				
نادية فسم محافظة ومسلحة م٢				
(فَعَداً) وحدوده كالآتـي :				
البحرى الغربي :				
البحرى الشرقى:				
القبلى الشرقى:				
القبلي الغربي:				
الوصف :				
ويمثلك المحان اليهم على الشيوع مع الطالب القدر الباقي من العقار واما كأن				
المنزل بغل ربع شهرى قدره جنبه بعد خصم المصروفات والنفقات				
الصرورية الا أن المعان اليهم يصعرن يدهم على العقار ويستولون على كامل الربع				
مند ولايدفعون الطالب نصيبه ، وقد طالبهم الطالب مرار بذلك (وديا)				
درن جدوى . رحيث أن الطالب أقام دعوى قسمة رقه مدنى جزئى				
وهي متداولة بجاسة / / ١٩ فأنه يحق له قرض الحراسة القصائية بمسفة				

مستعجلة لحين انتهاء الشيرع رضاء أم قضاء .

يسساء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أنتظت حيث أقامة السن اليهم وكافتهم بالحضور أمام محكمة للمواد المستعجلة الكانن مقرها يوم المراد المستعجلة الكانن مقرها يوم المراق / 19 الساعة ٩ صباحا بجاسة / 19 الساع الحكم بصفة مستعجلة بتميين حارس قضائي على المنزل تكون مهمته ادراته واستغلاله وتوزيع صافى الربع بعد خصم المصروفات الصرورية للصيانه والعوايد كل بحسب حصنه ونصيبه حتى تنتهى حالة الشيرع رضاء أو قضاء ويكون عليه ايداع كشف حساب بدين فيه الورد والمنصرف مؤيدا بالمستندات لقام كتاب المحكمة كل ثلاث شهور ـ واصافة المصروفات واتماب المحاماء على عائق الحراسة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وما يستحقة من ربم عن الفنرة السابقة .

ولأجل العلم

ملحوظة : يشترط لهذه الدعوى عدم وجود نزاع على الملكة أو نصيب كل مالك ، فأن كان هناك نزاع فلا نجوز المطالبة بأن تكون مهمة الحارس توزيع صافى الريع وأنما تكون مهمته فى هذه الحالة بعد خصم المصروفات ايداع الصافى خزينه المحكمة لحين الفصل فى النزاع على الملكية .

بنسمه ٨١٥ مكرر ٢ : أحكام النقض في دعوى فرز وتجنيب :

- (١) استقر قضاء محكمة النقض على أن البطلان المترتب على عدم تمثيل بعض الشركاء في أجراءات دعوى الفرز وتجنيب هو (بطلان نسبي) لا يجوز التمسك به الا الشريك الذي لم يكن طرفا فيها (طعن مدنى جاسة ١٩٥٦/٥/٣١).
- (۲) اذا كانت المحكمة قد ندبت (خبير) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبي القسمة ، بينما لم يطلب أحد من المدعى عليهم فرز وتجنيب نصيب له فلا تتريب على الخبير اذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين وأبقى المدعى عليهم على الشيرع (طعن مدنى جاسة ١٩٥٢/٥/٣١) .

الجُـرُء السّابـع التنفيد الجبرى

على العقار لمبالح (الدائن)

بنسسد ٨١٦ : أوجمة الخلاف بين حكم إيقاع البيع والحجز الأمارى :

(الم ١٠٠٠ (الم الله الله الله الله الله الله الله	حجـــز إدارى	حكم أيقساح البيع
 ٢ - ٧ يعتم تسجيل حصر بعداع البريم من إستحدائ المقال المينة (بالاحد) المقال من يد الزامى عايد الغزل (م ٤٥ مر الفيات) ملحوظة : ١ - يارُّم تحيين (موطن مختار) المالاب الانتيذ في الباعد التي بها مقر محكمة اللانفيذ (م ٣/٤٧ مدنى ، ٤) 	(ق. ۱۳۰۹ مدار (محرز إلى) - الطائل الدين علك المقار بدنس كهم بالأداد . والقر مجوز الطاق المقار بدنس كهم بالأداد . ومجاز نشت علان إلى حجز إلى تخطي (م * علد) و تظفي المجاز شدت علان إلى حجز إلى تخطي (م * علد) . المجاز (كان الم بكل) م الخال المجاز	(م * * ع. * عاد مراقعات) - مدالتان العنيف الغذي المعينة العنية إدمان) المعنى شخصة أر مراك الأسلر والآثار إطلاعا فيقا إ ١/١٨ مرافعات * منز بعيز الأخلاق في العراق العنظر أر لهه الأنواب * منية نزع الملكية معن روسول . أ. المقلل محجوز م ع * كمرافعات، ب. عدم نقاة تصريات الدين (ه * اعراقات) أم * مهنول تدينة نزع الملكية والأسقد النسجيل طبقا تنسم عاد عراقات المين (م الأسلام) * محمد إيقاع البيع بالمحكمة (م * كامرافعات) ولا يعار أرهاك مرافعات أله . ميد المساحك المرافعات المرافعات أله من ناوخ من دو الإسلامات إلى المساحك المرافعات والمرافعات المرافعات المرافعات المرافعات المرافعات المرافعات المرافعات المرافعات المرافعات المدينة الموجوزية من المرافعات المدينة المرافعات المرافعات المرافعات المدينة المرافعات عليه من إستحقاق المستقر من يد الراضي عليه المزاد (م * 10 مرافعات)

ملحوظة : ١ ـ بازم تعيين (موطن مختار) قباقب التعليذ في البائد التي بها معر محكمة التعليذ (م٣/٤٣ معلى ، كم ٢/٢٨ مراقطت)

عَد التنافيذ لا يجرز توقيع الحجز في حصور طلف التنفيذ (م٣٥٥مرفعات) وإلا كانت إجرامات التنفيذ (باطله)

- حالات إستنداف حكم يفتاع البيع من : أعبب في أهراه الزايده ب عبب في شكل المكم ع/محدرر
 المكم بحد رضن طلب وقف الأجراءات في حالة يكون الوقف بها ولوب قانونا (م/ ٥٥ مرافعات) ؛ و وامنح من الجنول الدائل على المنافئ والمؤلف المنافئة واعلانه المين على أن يسته إجلان منذ الدين العنوني الدائل عكم المنافئ المنافئة المؤلف الدائل المؤلف المنافئة واعلانه المنافئة المؤلف المنافئة المؤلف المنافئة المؤلف المنافئة المؤلف المنافئة المؤلف المنافئة المؤلف المؤلفة المؤل

 ⁽١) أ. التنفيذ الجبرى د/ فتحى والى . ب- التنفيذ الجبرى د/ أميرة الدير جـ/ التنفيذ الجبرى
 د/ أحمد هندى د/ الدجز الإدارى أ/ عبد المنصر حسنى المحامى بالتضن .

ا تحمد مددی در شجور الرداری از عید امدم حسلی

تنبية نزع المكية

المواد (٤٠١ ، ٤٠٢ مرافعات) والمواد (٣٦٨ – ٢٩٠ شهر ٢٩٠

تسلل ۸۱۷ : تعریقه :

هو إنذار على يد محمد مسادر من الدائن الى المدين بناء على (سند تنفيذي) مزيل بالصيغة التنفيذية سبق إعلانه به اشخصه أر في موطنه الأصلى (حكم - أر عقد رسمي موثق - أر أمر أداء) ومزيل بالصيغة التنفيذيه وإلا وقع التنفيذ (باطل) طبقا (م/ ۲۸ مرافعات) ويتكر رقم التكم أر العقد المرثق رجهه صدوره وتاريخ إعلانه للمدين ويتضمن الإنذار (تكليف المدين بالندفع والرفاء خلال ۱۰ يوم من تاريخه (م/ ۲۸ مرافعات) وإلا سجل التنبية - ويباع العقار جبرا (بالمزاد اللهائي) وفاء للدين - ويجب أن يتضمن التنبية تعيين ، موطن مختار ، المالك التنفيذ (الدائن) .

ويفترض إصدار التنبية والداعي إليه :

وجرد (مدين) وحلول أجل الدين ـ وعدم الوفاء به ويكون ذلك في أحوال:

عقد قرض مع ترتیب رهن تأمینی

۲ ۔ دین مدنی حل میعاد وقائه ۔

ويعتبر تنبيه نزع الدكية (أول إجراءات التنفيذ الجبرى) على عقار المدين طبقا لنص (م ٢ ه / ١ مرافعات) .

ويترتب على تسجيلة الآتي:

١ - إعتبار العقار محجوز (م٤٠٤ مرافعات)

٢ - عدم نفاذ تصرفات المدين اللاحقة عليه (م٤٠٥ مرافعات)

" أن يلحق بالعقار ما يظه من (ثمار وليراد) عن العدة التي أعقبت التسجيل ويجرى
 في توزيع هذه الظه ما يجرى في توزيع ثمن العقار م (٣٠٢٧ مدنى)

 اذا كان هناك حائز وانذر وسجل الإنذار ولم يؤشر به هامشيا على هامش تسجيل تنبيه نزع العلكية خلال (١٥ يوم) من تسجيلة) م ١١٤ مرافعات . لا الم يودع الحاجز قام كتاب محكمة التنفيذ (قائمة شروط البيع) خلال
 بوا الم يودع الحاجز قام كتاب محكمة التنفيذ (قائمة شروط البيع) خلال

ريجرز لصاحب الشأن طاب محو تسجيل تنبيه نزع الملكية في حالة سقوطه بموجب طاب يقدم لحكت الشهر بذلك بعد سناد المقرر .

تبية نزع الملكية بداية إجراءات التنفيذ وشروطه :

هو (أول إجراءات التنفيذ) على عقار العدين طبقا (لنص م 501 مراقعات) (ويعان) للمدين (لشخصة أو في موطنه الأصلى) مشتملا على أربع بيانات طبقا م 501 مرافعات منتكام عنهم فيما بعد :

ريجب قبل (إعلان) تنبية نزع الملكية للمدين (إعلانه) بسد الدين التنفيذي (مزيل بالصبغة التنفيذية) (لشخصة أو في موطنه الأصلى) (فلا يجرز في الموطن المختار أو جهه الإداره) وإلا كان (باطلا) طبقا (م١/٢٨١ مرافعات) فلا يجرز التنفيذ الجبرى إلا بسند تنفيذي إقتضاء لحق محقق الوجرد ومعين المقدار وحال الأداء (حكم نهائي - أمر أداء - محرر رسمي موثق - محصر صلح مصدق عليه من المحكمة وتزيل (صورة رسمية عنه بالصيغة التنفيذية) (م٢٨٠٠).

سلد ۸۱۹ : بساناته :

وبعد إعلان النسد الننفيذي (يعان) تنبيه نزع الملكية (للمدين) الشخصة أو موملنه الأصلي) مشتملا على أربع بيانات (م ٤٠١ مرافعات) وهي :

- ١ نوع السد التنفيذى (حكم أمر أناء محرر مرثق (وتاريخية ومقدار المدين المطلوب الوقاء به وتاريخ إعلان السد التنفيذي) .
- ٢ ـ إعذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين ـ يسجل التنبية ـ ويباع العقار جبرا بالمزاد
 المانى .
- ٣ ـ وصف المقار وموقعه ومسلحة وحددوه وأطواله ورقم القطعه والعوض.
- ٤ ـ تعيين (موطن مختار) للدائن طالب التنفيذ (مباشر الإجراءات) في البلدة التي
 بها مقر محكمة التنفيذ (٣/٤٣ مدنى ، م ٢/٢٨١ مرافعات) .

ورتب قانون المرافعات م ٤٠١ منه ، البطلان ، في حالة خلو ورقه التنبية من البيانين ١ ، ٣ ويلاحظ أن البطلان هنا (نسبى) غير متعلق بالنظام العام ومقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه (طعن ٤٨/١٣٦١ ق جامة ١٩٨٠/١٠/١) .

ويلاحظ : إنه إذا كان التنفيذ على عقار مرهون - من غير المدين - إعلن التنبية إلى (الراهن) بعد تكليف (المدين) بالوفاء - طبقا (م ٢٨١ مرافعات) ويعد ذلك يقدم التنبية المأمورية الشهر المقارى المختصة ويمر يمرحانى الطلبات والمشروعات وبعد حصوله على ، سالح الشهر ، يقدم السم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المقارى المختص ، مرحلة الأسبقيات ، ويسجل يقيده بدفتر شهر المحررات المرفيه والرسمية . وتنبيه نزع الملكية - هو (إنذار) على يد محصر (معلن) وسابق على حكم إيقاع البيع بتصمن التكليف بالدفع والرفاء خلال ١٥ يوم من تاريخه مم ١٥ كمراني وجود مران أجل الدين ويفترض وجود مدين وجلول أجل الدين مع عدم الوفاء به) ويكون ذلك في أحرال :

١ ـ عقد قرض مع ترتيب رهن تأميني عقاري رسمي .

٢ ـ دين مدنى حل ميعاد وفائه ولم يف بالدين .

حق الأختصاص هو (إجراء تحفظى سابق على التنبية) الذي هو أول إجراءات التنفيذ (م ٢٠٤١ مراقعات) .

ا ـ أعلان تنبية نزع الملكية للمدين ثم (تسجيلة) ويترتب على التسجيل :
 أ ـ اعتبار المقار محجوز (م ٤٠٤ مراقعات)

ب ـ عدم نفاذ تصرفات المدين فى الكار بعد تسجيل (التنبية) (صحيح بين المتعاقدين وغير نافذ فى مواجهة الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين (م٤٠٥مرافعات) .

٢ - لغفار الدائز (بالدفع أو التخلية المقار) ثم (تسجيلة) والتأشير به بمد
 تسجيل تنبيه نزع الملكية والا يسقط تسجيل نتبيه نزع الملكية وذلك اذا كانت
 الإجراءات تتخذ في مواجهة الحائز (م ٢١٣ موافعات)

٣ ـ ليداع قائمة شروط البيع (علم كتاب محكمة التنفيذ (خلال ٩٠ يوم) من

ناريخ تسجيل تتبية نزع الملكية والا يعقط تسجيل التنبية (م ٤١٤ مرافعات) ٤ ـ حكم ليفاع البيم على الرأسي عليه العزاد .

ويشهر هذا الأخير بطريق (التأشير الهامشي) اذا كان المقار معلوك (جميعة) (المحائز) وذلك على هامش تسجيل سند الحائز .

أما اذا كان (جزء) من المقار (مملوك فقط للحائز) فيشهر بطريق (التسجيل) ويؤدى تسجيل حكم ليقاع البيع الى (تطهير) المقار من كافة الحقرق للعينية التبعية) المثقل بها • والدلتين استيقاء حقوقهم من ثمن للعقار

ويلاحظ أن تنبية نزع الملكية . قد يسبقه (لمر اختصاص)^(۱) بعقار المدين وهر (اجراء تنفظى سابق) على تنبية نزع الملكية (وحق عينى تبعى) لا يترتب عليه (التصرف فى العقار) .

بنسب ۱۹۸۵ (فی ۱۹۸۵۱) :

يجب عند تسجيل نزع الملكية أن يكون السند التنفيذي للتنبية (مزيل بالسيفة التنفيذية)

بنسسل ١ ٨٢١ : مستدات وإجراءات تنية نزع الملكية :

1 ـ تنبية نزع الملكية (معان) للمدين مرفق معه (سند الدين التنفيذي) (ملان) (المدين) ولا يشترط (نهائيته) مشمول (بالصيغة التنفيذية) للاطلاع ثم إعادته لصاحب الشأن (لضروره التنفيذ بموجبة) ولا يرفق (⁷⁾ ويؤشر بكشف التحديد يروجع بناء على المند التنفيذي ، ولا تبحث ملكية أو تكليف . وتقتصر المراجعة على بيانات الاطراف والخصوم وللبيان المساحى للعقار (م ۲۷۰ تعليمات شهر ۹۳) و يمر يمرحلني الطلبات والمشروعات بمأمررية الشهر العقاري المختصة .

ربعد حصوله على (صالح الشهر) من المأمررية المختصة ـ مع ملاحظة أنه اذا كانت هناك تنبيهات نزع ملكية سابقة ينوه عنها ببند ملاحظات مشروع المحرر

 ⁽١) يطلق بعض الفقهاء على حق الإختصاص عبارة (الرهن القضائي) وهو في نظراً عبارة صائبة لا بأس بها : أنظر د/عيدالسلام ذهني التأمينات الشخصية رالعينية طبعة عام ١٩٣٦.

⁽٢) أكد على ذلك الكتاب الدوري امصلحة الشهر المقاري برقم ١٤٢ بتاريخ ١٩٩٥/١١/٥

ثم يقدم بُعد ذلك (لقسم المرّاجمة القتية بمكتب الشهر) (لشهره) ويجب نقديم المستندات الآتية :

- ١ مشروع المحرر الحاصل على (صالح الشهر).
- للب التأشير الهامشى مسدد رسومة (التأشير بالتنبية) فى حالة تسجيله على سند
 ملكية الحائز .
- " (شهادة عقارية) مستخرجة من (قسم الشهادات الحقارية) بمكتب الشهر امدة
 (۱۰ يوم) سابقة على تسجيل التنبية التأكد من عدم وجود تنبيهات نزع ملكية
 سابقة والتأكد من عدم تصرف الدين في المقار.

م ٧/٧٧٦ تعليمات شهر ٩٣: لمن أعان تنبيها لاحقا على تسجيل التنبية الأول أن يطلب من قاضى التنفيذ (لإن بالحاول محل صاحب التنبية السابق) في مباشرة الإجراءات .

أثر تسجيل تبية نزع الملكية :-

١ - اعتبار المارعجبوز (م ٤٠٤ مرافعات)

٧ - عدم نفاذ تصرفات العدين الحاصل بعد تسجيل تنبية نزع العلكية في حق للدائن الذي تعلق حقب بالتنفيذ على العقار (٥٠٥ مرافعات) (طعن ٣٤/١٠٧ ق جلسة ٣٤/١٠/١٠) وكذلك عدم نفاذ تصرفات العدين من حقوق عينيه تبعية في حق الحلجزين ولو كانوا دائلتين عاديين أو الكفلاء العينيين ولا من حكم بايقاع بيع العقار عليه اذا تم شهر التصرف بعد تسجيل التنبية واجازت م ٣٠٧ مرافعات لنفاذ التصرف بعد تسجيل التنبية واجازت م ٣٠٧ مرافعات لنفاذ التصرف بعد تسجيل التبية واجازت م ٣٠٧ مرافعات لنفاذ التصرف بعد تسجيل البية عليه الملكية الملكية المناع خزينة المحكمة مبلغ من النقود (مساو)

" - أن يلحق بالعقار ما يظه من ثمار وايراد عن العده التي اعتبت التسجيل ويجزى في توزيع هذه الناه ما يجرى في توزيع ثمن المقار (م١٠٣٧ مدني)
 ويترتب على الإيداع : -

د زرال الحجز على المقار وانتقاله الى المبلغ المودع فينفذ التصرف بالتالى فى
 مواجهة الغير

٢ - بطلان الحجز أو شطب قيدم .

عدم نمسك مساحب الحق بمدم نفاذ النصرفات او نتازلة عن النمسك بمدم نفاذ
 النصرف لأن ذلك مقرر امصلحته كدائن

ويلاحظ أنه :

اذا كان العقار (مثقل بتأمين عينى) وآل الى حائز (بعقد مسجل قبل) (تسجيل التنبية) وجب (انذاره) بدفع الدين أو تخلية العقار والا جرى التنفيذ فى (مراجهته) ويجب فى الانذار أن يكون مصمحوب بتبليغ اليه والاكان (باطلا) (م11عمرافعات) .

ويلاحظ :

ان نصرفات المحجوز عليه التى نتم بعد تسجيل الحجز صحيحة وقائمة بين المتعاقدين لصدورها من مالك حتى لحظة البيع) غير أنها تكون غير نافذه فى مراجهة الدائنين وعدم النفاذ مقرر لمصلحتهم .

أحوال مقوط تسجيل تنبية نزع الملكية (حالتان) : -

 ١ - اذا لم يؤشر بنسجيل انذار الحائز على هامش تسجيل تنبية نزع السلكية خلال ١٥ يوم من تاريخ تسجيل التنبية ، وذلك اذا كانت الإجراءات تتخذ في مواجهة الحائز (م٤١٢ مرافعات) .

۲ ـ اذا ثم يودع الحاجز ظم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع خلال ۹۰ يوم من تاريخ تصجيل تنبية نزع الملكية (م١٤٤ مرافعات) وبالنصبة للحجز الأدارى يسقط التنبية بمرور (شهر) من تاريخ أعلان التنبية والإنذار دون قيام مندوب الحاجز بتوقيع الحجز نيابة عن الضرائب والدولة م ٤٢ ق ٢٩٥٥/ ٢٩٥٥ .

آثــــارة :

وينرتب على السقوط فى الحالتين (اعتباره كأن لم يكن) ويجوز (تجديده) بناء على طلب صاحب الشأن (برسم جديد) وتسرى آثار التجديد من تاريخ إعادة التسجيل .

ويلزم (إعادة) الاعلان (قبل) النسجيل ما دام قد مصنى على إعادة الأول أكثر من (٩٠ يوم) .

ويلاحظ :

انه اذا كان سبب التنبية دين المسرائب أو الدولة ومر على التنبية اكثر من خمس سنوات طبقا (م١/٣٨٥ مدنى) والتي بمرورها يسقط حق الدولة في المطالبة بالرسوم طبقا (م٣ ق ٢٤٦ / ١٩٥٣ معدلة لهادة ٢٧٧ /١ مدنى) والذي هو استثناء من القاعدة العامة بانقضاء الالتزام بمرور ١٥ سنه .

(طبقا م ۳۷۶ مدنی) ولم یصدر بالدین حکم نهائی کی یرتب نقادم مسقط طویل مدته ۱۰ سنه (طبقا نص م ۳۸ ۲/ مدنی) .

ويلاحظ أن التنبية يقطع التقادم طبقا ٢٦٣ مننى ويداً تقادم جديد بسرى من وقد انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع تكون مدتها هى مدة التقادم الأول (طبقا ١/ ٣٨٥ مدتى) ونرى أنه مادام أن تلبية نزع الملكية المسجل قد سقط بعدم مراعاة نصى المادتين (١٤١ ، ١٤٤ عالمات أو م ٤١ ق ١٩٥٥/٣٠٨ (حجز إدارى) واعتبر كأن لم يكن ومر على تسجيلة التقادم الخمسى الوارد (م ١ بقانون ١٩٥٣/٦٤٦) فلا داعى لذكره (كتحفظ) في بند الملاحظات بمشروع المحرر وعموما فالتقادم يسقط بمضى ١٥ سنه وإذا رفعت دعوى مطالبة بالدين يجرز للمدين الدفع أمام المحكمة بانقضاء بالتقادم (م ١/٣٨٧ مدنى) (م

بنسسله ٨٢٢ : وقد عرضت مشكلة مضمونها يد

عقار صدر بخصوصة (تنبية نزع ملكية) (مسجل)عــام ١٩٥٧ لمــالــح (مصلحة المشرائب) ولم تقم المصلحة بعد ذلك باتخاد أى اجراء من جانبها ـ ويريد المدين مالك المقار اليوم وفي عام ١٩٩٥ التصرف في العقار والتعجل المشترى منه .

والجواب : ملام أن التنبية بعد اعلانة لم يقم مندوب الحاجز بنوقيع الحجز بعد (شهر) من (اعلان الحجز) قانه طبقا (م ٤١ ق ١٩٥٥/٢٥٨) (الخاص بالحجز الاداري) أصبح الحجز (كأن لم يكن) كما أنه سقط طبقا لقانون المراقعات (المادتين ٤٤١٤، ١٤٤ مرافعات) . ويلاحظ أن دين الدولة والضرائب يسقط بمرور (٥٠ صنوات) طبقا م ١٩٥٧/١٤٦ مدنى معدله بعادة ٣ ق ١٩٥٣/١٤٦ والذي هو استثناء من (القاعدة العامة) القاضية بانقضاء الالتزام بمرور (١٥ صنه) (المادتين

مسقط طويل مدته (10 سنه) (طبقام ٢/ ٢٥٨ نفى) وقد مرعلى تسجيل التنبية مسقط طويل مدته (10 سنه) (طبقام ٢/ ٢٥٨ نفى) وقد مرعلى تسجيل التنبية الذي بيداً به مدة تقادم جديدة مليقرب من ٣٨ سنه وهى كما يبدر لكبر من المدة المقرره في القواعد العامة للتقادم وهى (١٥ سنه) فيكرن حق المسرائب بذلك قد سفط ويحق المدين التصرف في المقار وتسجيلة المسالح (المتصرف اليه) فالدائن (وهر هنا مصلحة المسرائب) قصر بإهماله فعليه تقصيره ، وإذا فرض ورفعت مصلحة المسرائب دعرى أمام المحكمة ببطلان التصرف ومحو تسجيلة ، فأن المدين يستطيع (الدفع) (بانقضاء الالتزام بالتقادم المسقط ومرور أكثر من ١٥ سنه) (طبقا للمواد ٢٧٤ / ١ مدنى) وأن مصلحة المشرائب قد قصرت بإهمالها فعليها نتصيرها تحقيقا لاستقرار المعاملات والمراكز القانونية .

بنسسد ۸۲۳ : إجسراءات تسجيلة :

يجب تسجيل انذار الدائز والتأشور به هامشيا على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية خلال (١٥ يوم) من تاريخ تسجيل الننبية وإلا سقط تسجيل الننبية (١٣٤ مرافعات) ويسقط (بالتبعية له) (تسجيل انذار الدائز) (١٧٩ تعليمات شهر ٩٣) (٤١٣ مرافعات) ويعمل (تنبية جديد) في حالة السقوط المشار اليه بنفس الأجراءات السابقة المشار اليها (م ٧٣٧ تعليمات شهر ٩٣) .

ويراعى في الأنذار:

تحريره على (الررق الأزرق المدموغ) فاذا كان مكتوب على ورق ابيض ننسخ (صورة طبق الأصل) على الورق المدموغ وتراجع على (الاصل) المرفق مع (أسبقية الشهر) (م٢٨٧ تطيمات شهر ٩٣) .

بنسسله ٨٢٤ : مايشترط في الحائز للعقار :

(۱) أن يكون مالك العقار بعقد مسجل صحيح وليس (صحورى) وصادر له من العدين - وليست مجرد (حيازه مادية أو قانونية) بعوجب (عقد ايجار) أو (بموجب عقد رهن حيازى للدائن المرتهن) وإلا يكون مسلولا شخصيا عن الدين (كمدين منضامن صع المدين المحجوز عليه - أو كتيل شخصى) .

(٧) ويجب أن يكون سند ملكية العائر مسجلا (قبل) تسجيل تنبية نزع الملكية . والانتذار : هو إعلان موجه العائز ينذر فيه بدغم مبلغ الدين أو تخلية المقال وتركة ، والاجرى التنفيذ في مواجهته ، ويجب في الانذار أن يكون مصحوب بتبليغ المحائز بالتنبيه بنزع الملكية المعلن المدين والا (بطل الانذار) (طبقا م ٤١١ مرافعات) وهو بطلان (نعبي) مقرر المصحلة العائز وحده .

پئىسىلە A۲۵ : صيغة تبيه تزع ملكية عقار (م ٤٠١ مراقعات)
أنه في يوم السوافق / / ١٩
بناء على طاب السيد / ـــــــ ومقيم
رمهنته عصری مسلم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي ومقيم
أنسا محضر محكمة قد أنتقك حيث أقامة :
الميد/ رمقيم
الموضــــوع
بناء على المكم الصادر من محكمة بناريخ في القصية
رقم اسنة ١٩ م . ك () والمعلن للمنذر اليه بتاريخ / /
وَفَىٰ حالة ما اذا كان السند التنفيذي (عقد رسمي) تكون الصيغة كالآتي :
بناء على العقد الرسمي المرثق بمكتب ترثيق بتاريخ تحت رقم
والمحان للمنذر اليه بتاريخ / /
وقد نبهت المطن اليه الى دفع المبالغ المدين بها للطالب بموجب الحكم (أو
العقد الرسمي) المذكوره أعلاه وبياناتها كالآتي :
المنا
فوائد بواقع ٪ سنويا عن المدة من حتى .
المصررفات المستحقة على الحكم .
الاتعاب المحكوم بها
رسم تنفيذ المكم (أو العقد الرسمى) المذكور .
الجملة) بخلاف ما قد يستجد نحث التقدير
 () باترم تعيين (السوطان السختار) بالبلد الكاتن بها مقر (محكمة التنفيذ)

⁽٢) يجب أعلان السند التنفيذي قبل تنبيه نزع الملكية والا يكون التنبية (باطلا)(طبقا م ٢٨١ مرافعات)

⁽٣) يجب اشتمال تدبيه نزع الملكية على بيان السند التنفيذي ووصف المخار والا كانت (باطلة)

خة يسجل التنبية ويياع ناحية	لال ۱۰ يوم من تاري تنظيم ش	وقد أنذرته اذا ثم يدفع المدين خا عليه جبرا المقار الأتي بيانه: عقار
		نممحافظة ٠٠٠٠ ومسطد
		الحداليمري:
		الحداشرقي:
		المدالةبالي : ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ
		الحدالغربي:
		الوصف :
	نلك	

أذا المحضر سالف الذكر قد تركت للمطن له صوره من هذا ونبهته الى دفع المبالغ الموضحة به للطالب ، كما أنذرته بأنه اذا لم يدفع الدين خلال ١٥ يوم من تاريخه يسجل التنبيه ، وبياع عليه العقار الموضح أعلاه جبرا بالمزاد الطنى .

ولأجــــل اللطم .

بنسستا ٨٢٥ مكرر نموذج صيغة : تنيه نزع ملكية :
أنسه في يسوم الموافق / / ١٩٠
بناء على طلب السيد /ومقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى ومقيم
ويناء على (امر الآداء) الصادر محكمة (الأبتدائية) رقم /
بتاريخ / / ١٩ المشمول بالصيغة التنفيذية القاضى بالزام السيد/
بأن يؤدى الطالب مبلغ جنيه (فقط) والغوائد بواقع ٪
من / / ١٩ حتى تمام السناد والمصروفات وقدرها جنيه
ومبلغ ١٠ جنيه مقابل أتعاب المحاماء مع شمول الأمر بالنفاذ المعجل بلا كفاله .
وهذا الأمر (معلن) في / / ١١٩
أنـــامحضر محكمة قد أنتقات حيث أقامة :
الميد /
ونبهت عليه بأ يدفع الى الطالب المبلغ المدين به بموجب أمر الأداء المشار اليه وبيانها
كالآتى :
١جنيه قيمة الصادريه أمر الأداء
٢بنيه مصاريف أمر الآداء .
٣ ـ ــــــــــــــــــــــــــــــــــ
أجمالي (الغير)
وذلك بخلاف ما يستجد من فراند بواقع ٪ من / / ١٩ والمصروفات
والرسوم حتى تمام السداد وقد (أعذرته) بأنه اذا لم يدفع المبالغ السابق ذكرها يسجل
هذا التنبية ربياع عليه المقار جبرا بالمزاد الماني .
يـــان العقـــار:
عقار تنظيم ش ناحية قسم محافظة
ومسطحة م٢ (فقط) وحدوده كالآتي :

:		:	البحرى الشرقى
		:	القبلى الشرقسي
		:	البحسرى الشرقى
		:	القبلى الغربسى
***************************************			الرصف : ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ
	1-1		

نساء عليسه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلات المعان اليه بصوره من هذا ـ ونبهت الى دفع المبالغ الموضحه به للطالب ـ كما أعذرته بأه لذا لم يدفع هذه المبالغ يسجل التنبيه ويباع عليه المقار الموضح عاليه ـ مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى . ولأجل الطم

بتسلم ١٤٦٦ أحكام محكمة النقض في تنيه نزع لللكية :

- (۱) طعن ۱۸۰ عن ۱۹۳/۰/۱۰ ق جاسة ۱۹۹۳/۰/۱۱ : واضع البد الذي بحق له طاب منع ببع المقار (هو من لكتسب ملكيته بالانقادم الطويل أو القسير قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية الذي يعد (الحد الفاصل) بين التصرفات التي تنقذ في حق الائتنين وبين تلك الذي لا تنقذ في حقهم . فإذا كان الدائن مباشر لجرامات نزع الملكية قد قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل لكتمال مدة الانقادم الطويل المكسب للملكية فان تسجيل تنبيه نزع الملكية وكن حجة على واضع اليد وناقذا في حقه .
- (٢) تسجيل تنبيه نزع الملكية (حد فاصل) بين النصرفات التي تقذ في حق الدائنين ، ونلك التي لا تنفذ في حقهم . التصرف اللاحق لتسجيل تنبيه نزع الملكية (صحيح بين طرفيه) وان كان الدائنين طلب عدم نفاذه في حقهم (م 200 مرافعات) (طعن ٧٦٠ / ٥٠ مرافعات) (طعن ٧٦٠ / ٥٠ مرافعات) .
- ٣) بطلان لجراءات التنفيذ العقارى لعدم اعلان السند التنفيذى وتنبه نزع
 الملكية للمدين هو (بطلان) نسبى شرع لمصلحة المدين وحده .

(طعن ۱۹۷۸/۱/۱ ق جلسة ۱۹۷۸/۱/۱۰) .

(٤) واضع اليد الذي يحق له منع بيع العقار ، هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصير (قبل) تسجيل تنبيه نزع الملكية .

(طعن ۲۰۹/۹۰ ق جلسة ۱۹۸۲/۱۲/۷)

ايدًا ع قائمة شروط البيع قلم كتاب محكمة التنفيذ خلال ٩٠ يوم من تسجيل تنبية نزع الملكة :

بنسند ۸۲۷ شروط صحها :

يجب إيداع فائمة شروط البيع قام كتاب ممكمة التنفيذ خلال ٩٠ يوم من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية ، والا اعتبر تسجيل الملكية (كأن لم يكن) (م٤١٤ مرافعات ويكون في الممكمة الراقع بدائرتها العقار المحجوز عليه فإن تعدت المقارات وتعدد المملكم (كان الإختصاص لأحدهما) طبقاً م (٧/٧٧٩ مرافعات) .

وبجب اشتمال قائمة شروط البيع على البيانات الآنية :

- (١) بيان السند التنفيذي التي تم تسجيل التنبية بمقتضاه.
- (٢) تاريخ التنبية وتاريخ إنذار المائز وارقام وتاريخ تسجيلها .
- (٣) بيان الحارات موضوع نزع الملكية مع تمديدها تمديداً دقيقاً .
- (3) شروط البيع والثمن الاساسى الذى تفتح به العزايده على أن يكون تحديد الثمن
 وفقا العادة ١/٣٧ مرافعات) والذي تقضى بأ يكون ١٨٠ العثل للمبانى و٧٠
 العثل للأراضى الفضاء .
- (°) تَعِزَلُهُ المقارِ لَمَعْقَاتَ اذَا كَانَ هِناكَ مِحَلَ لَذَلْكُ مِعَ ذَكَرَ الْلَمَنَ الأَساسي لكلَّ

ويترتب على تخلف بيان من البيانات السابقة (بطلان) ايناع القائمة (م٢٠٠ مرافعات) ويحدد في محضر الإيناع :

١ ـ تاريخ جاسة الاعتراضات .

٢ . تاريخ جلسة البيم .

ويلاحظ أن أي شرط مخالف للقانون يجوز الاعتراض عليه ريعبر شرط غير مشروع.

ا. الإعفاء من رد الثمن في حالة إستحقاق للمقار المخالفة (لمادة ١٤٦ مرافعات) أو تحريم الشراء على بعض أشخاص غير ممنوعين قانونا أو اشتراط اعطاء أولوية لدائن في استيفاء الثمن ليس له المق.

م<u>*۲۸۶ تملیمات ۹۳:</u> على قلم كتاب محكمة التنفيذ بعد مرور 10 يوم على ايدع قائمة شروط البيع ، اخبار المدين والحائز والكفيل العينى والدائنين الذين سجاوا تنبيها تهم والدائنين اسمحاب الحقوق المقيده (قبل) تسجيل التنبية ويكون الأخبار عند وفاة أحد الدائنين لورثته (جملة) في الموطن المعين في القيد وعلى محضر المحكمة

الذى أعلن ويقه الأنبار لخطار مكتب الشهر بحصوله خلال ٨ يهم الكأشير به هامشيا على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية (١) ولا يجوز شطب التأشيرات والتسجيلات الا بمرجب حكم نهائى أو موافقه الدائنين جميماً ، ويتم التأشير الهامشى الخاص بالتنفيذ المقارى وتسجيل التنبية وانذار المائز بمكتب الشهر دون مرور على المأمورية بطلب ومشروع (م ٢٩٠ تطيمات شهر ٩٣)

م ٣٨٥ تعليمات شهر ٣٦ : وجوب تصمين ورقة الأخطار بليداع قائمة شروط البيع ارقام وتواريخ شهر التنبيهات المقارية وانظرات الحائزين) وعلى محصر المحكمة ترضيح أسماء من تم إعلانه فأن رفض يحمل مسلولية النفس الوارد ببيانات ورقة الأخبار.

بنسسل ٨٧٨ : المستدات الواجب ايداعها مع القائمة :

١. شهادة مشتملات عقارية من البلدية لتحديد الثمن الأساسي .

٣ ـ السند التنفيذي (صوره تنفيذيه له) .

٣ ـ تنبية نزع الملكية .

٤ ـ انذار الحائز (اذا وجود حائز) .

٥ . شهادة عقارية من مكتب الشهر العقاري عن مدة ١٠ سنوات سابقة حتى تاريخة.

 ٦- المقد السجل سند ملكية المدين ويترتب على عدم ايداع أحد هذه المرفقات (البطلان) (م ٤٢٠ مرافعات) .

بنسسا ٨٢٩ ميماد ايداع قائمة شروط الييع والرعدم مراعاته: -

٩٠ يوم من تاريخ تسجيل تنبية نزع العلكية . وجود (ميماد ناقس) يدم الاجراء خلاله وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه وإذا لم يدم الابداع في الميماد يكون الجزاء سقوط تسجيل تنبية نزع العلكية ، ويعد كأن لم يكن ـ ولكن (اعلان) التنبية (لايسقط) لأنه (إجراء سابق) على (التسجيل) وطبقا م ٣/٢٤ مرافعات لا يترتب على بطلان الاجراء (بطلان الاجراء السابقة عليه).

 ⁽¹⁾ منشر فني ٢/٤٠ فقره ٣ براعي عند التأشير على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية بلمفيار ترى الشأن بليداع قائمة شريط البيم رجوب تضمين التأشير اسعاه فرى الشأن المدرجين بصوره أعلان .

مسيسناد ATO أحسول الإيراط تقايم قائمة شروط اليم في التنفيذ العقارى :

- (١) بيع الطّار لعنم امكان قسمته (م٢٦٠ ، ٢٦٥ مرافعات) .
 - (٢) بيع عقار المظل (م٥٩ مرافعات) .
- (٣) المقارات المثقلة بحق عيني تبعي (م ٤٦٧ مرافعات) .
- ٤ ـ تنبية نزع الملكية في (دين مدنى) أو (عقار مرهون) روتودع القائمة خلال ٩٠ يوم من تسجيل التنبية بنزع الملكية وألا سقط تسجيل تنبيه نزع الملكية وأعتبر كأن لم يكون بقوه القانون ويكل أثاره ومنها التقادم ولكونه ليس دعوى فلا يأزم توقيعها من محام (م\$٤١٥ ـ 10 عراقعات) .
- ٥ ـ بيم الأعيان التي انتهى فيها الرقف بالمزاد الطني (م ٣ ق ٢٦/ ١٩٦٠) •

بنسسلد 821 : صيفة قائمة شروط البيع (م115-213) (1)
محكمة ()
قائمة شروط البيع
للودعه يمحكمة أبيع الأعيان للبينه بمد بالفزاد الطني الى آخر
مزايد يقدم أكبر عرض بجاسة البيوع وبالثمن الأساس المحدد بها أو الذي تحدده
المحكمة في دعري نزع الملكية المقلمة من :
المعيد / ومقدم
ومسلم ومحله المختار مكتب الأستاذ/
· ····································
فسسسة
المبيد /ومقرم
سنسسس بعقضي
(١) الصورة التنفيذية من الحكم الصادر محكمة تاريخ
قضية رقم
الموثق بمكتب ترثيق بتاريخ / / ١٩ (والمسجل) بمكتب الشهر العقارى
() بناريخ ـــــــ تحت رقم ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ
(٢) تنبيه نزع الملكية (المعان) بناريخ / / ١٩ (والمسجل) بمكتب
الشهر المقارى () بتاريخ تحت رقم
(٣) انذار الحائز (المعان اليه) بناريخ والمسجل بمكتب الشهر
المقارى بناريخ تحت رقم
للحصول على مطلوب الطالب وبيانته كالآتي :

(١) لايازم ترقيع محام عليها لانها ليست صحيفة دعرى (طعن مدنى جلسة ١٩٦٧/١٢/٧)

ـ أسل المدين	
قيمة الفوائد ٠	
فيمة المصروفات المحكوم بها	
قيمة الاتعاب المحكوم بها	
رسم تنفيذ الحكم (أو العقد) المذكور	
مصروفات واتعاب الأجراءات	***************************************
- الجملة (فيما عدا ما هو تحت التقدير)	
	سان الأعان:
ناحية	عقار تنظيم ش
	محافظة ومسطحة
	البحــرى الغـريــى: ــــــــــــــــــــــــــــــــــ
	البحــرى الشرقـــى :
	القبطى الفريسسي :
History Hamiltonia de la companya d	القبالي الشرقي :
B++1^	الرصف:
	ه مقال من

المسادة الأولسي

يتسلم الراسى عليه المزاد الاعيان التي ترسو عليه بالحالة التي تكون عليها يوم تسلمها مع مالها وما عليها من حقوق الارتفاق والانتفاع ظاهره أو خفية ، مستمره أو متقطعة دون أن يحق له الرجوع على مباشر الاجراءات أو على أحد الدائنين أصحاب الحقوق العينيه بأي شئ كان بسبب ذلك .

المسادة النسانسة

لايمنمن مباشر الاجراءات عدم فسخ بيع الأعيان المنزوع ملكيتها فسخا كليا أو جزئيا بسبب استحقاق الغير لها ، كما لا يجوز للراسى عليه المزاد الرجوع على مباشر الاجراءات أو خلفائه بأى تعريض أو رسوم أو مصروفات بسبب بطلان اجراءات نزع الملكية أو بسبب بيع اعيان غير معاوكة للمدين المنزوعه ملكيته أو لأى سبب آخر أيا كان نوعه .

المسادة الشالشة

لا يحق للراسى عايه المزاد المطالبة بأى صمان أو تعويض صد مباشر الاجراءات بسبب وجود عجز في العساحة مهما بلغ مقداره أو بسبب وجود عظاً أو أختلاف في بيان الأعيان وحددوها أو أوجود عيوب خفيه بها أو لعدو وجود عقارات بالتخصيص أو بسبب أعتداء على الحيازة مهما بلغ المقدار المعتدى عليه أو لاى سبب آخر .

ولايجوز الراسى عليه المزاد في هذه الأحوال أن يطالب بقسخ المزاد ويقتصر حقه عليه طلب تخفيض الثمن بنسبه العجر في المساحة أو القدر المعتدى عليه بشرط ألا يزيد على خمس المساحة الاجمالي

المسادة الرابعشة

على الراسى عليه العزاد حال انعقاد الجلسة ليداع كامل الثمن والعمساريف ورسوم النسجيل (أو ليداع خمس الثمن على الأقل والا أعيدت على ذمته في نفس الجلسة) وفي جلسة البيم التاليه إذا لم لم يتقدم أحد الزيادة بالمشر ولم يتم العزايد الأول بايداع الثمن كاملا وجب اعادة العزايده فورا على ذمته ، ولا يعتمد في هذه الجلسة بأي عطاء غير مصحوب بكامل فيعته (م ٤٤٠ مرافعات)

المسادة الخمامسة

 في حالة رسو العزاد على مباشر الاجراءات لا يلزم بالايداع العذكور في العادة السابقة ويصدر قرار من القاسني بالاعفاء من هذا الأبداع

المادة السادسة

فى حالة تعدد الراسى عليهم المزاد يكونون متضامنين ومتكاملين فى دفع ثمن الاعيان الراسى مزادها عليهم - وفى تنفيذ كافة الشروط الوارده بهذه القائمة .

المادة السابعية

اذا قرر الراسى عليهم المزاد أو أحدهم أنهم أشتروا بالتوكيل عن شخص معين فيكونون ملزمين بالتضامن مع من قرروا الشراء لحسابه يدفع ثمن مزاد القدر موضوع ذلك الأقسرار وفي تنفيذ كافة اشترطات هذه القائمة.

المسادة الشامنسة

المصورة التنفيذية من حكم ليقاع البيع هى مستند الملكية الوحيد الذي يحق الراسي عليه المزاد أن يطالب به .

المادة الساسعية

على الراسى عليه العزاد تعمل الأموال المستعقة للحكومة على اختلاف انواعها المقرره على الاعيان المنزوع وملكيتها كما يكون ريعها من حقة ونلك من يوم مرسى العزاد على أنه اذا لم يتسنى له مباشره حقة فيما يختص بريع الأعيان لأى سبب كان فليس له الرجوع على مباشر الاجرامات ولا طلب تخفيض الثمن يسبب خلك واذا وضعت الاعيان المبيعه بالمزاد تحت (الحراسة) في اثناه اجرامات نزع الملكية فيجب على الراسى عليه المزاد أن يحترم عقد الايجار الصادرة من الحارس المسائى في حدود سلطته .

المسادة العباشيرة

يجب على الراسى عليه المزاد أن يتخذ له موطنا مختارا بمقر محكمةأنتفيذ شريط ونصوص هذه القائمة والا أعتبر قلم كتاب المحكمة المذكورة موطنا مختاراً قانوناً .

to Tall Last 11

المسادة الحادية حسر
كل مالم ينص عليه بهذه القائمة يخضع لاحكام القانون
وستفتح المزايده بثمن اساس قدره بخلاف المصروفات
(أو ستفتح العزايدة بثمن اساسي قدره للقسم الأول و
للقسم الثاني وللقسم الثالث بخلاف المصروفات
عن مباشر الاجراءات

٨.حكم ايقاع البيع كسبب لكسب الملكية (حكم مرسى المزاد سابقا)

في البيوع الجبسرية (طبقا لنص م ٣/٤٤٧ مرافعات)

ه طعن مدنی جاسة ۲۱/۲۱/۱۹۸۰

م \$\$\$ مرافعات : على المشترى أن يتخذ (موطن مختار) في البلاد التي بها مقر المحكمة اذا لم يكن ساكن بها فإذا كان ساكذا (لزم بيان عنوانه ددقه .

م ٧/٤٤٧ : ويكرن الحكم (المسجل) سندأ بملكية من أوقع البيع عليه ٠

م 229 مرافعات : (حكم إيقاع البيع لايمان)

م ٤٥٠ مرافعات : يترتب على تسجيله (تطهير) المقار المبيع من كاقة المقوق العينية التبعية بشروط هي :

(أ) اعلان أصحاب الحقوق العينية والنبعية بايداع قائمة شروط البيع ويتاريخ جلسة البيع - فلا يبقى لهم الاحقهم في الثمن .

(ب) أن يكون الحقار مماوكا المدين أو الحائز .

م ٤٥١ مرافعات: الحكم لا يجمى المشترى من دعاوى الفسخ والالغاء والبطلان (لعيب في إجراءات التنفيذ) .

(طعن ٤٨/٤٣٢ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩)

حكم إيقاع البيع (١), (١)

حكم مرسى المزاد سابقا في ظل قانون المرافعات القديم) (المواد ٢٠١ ، ٢٥١ مرافعات)

بنسلد ۸۳۲ : تعریف:

هر وأن كان يأخذ (شكل) الاحكام القصنائية من حيث الديباجة والوقائع والمنطوق ، وطبيعته من حيث أنه له (حجية) في مواجهة أطرافة ، ومن حيث أنه (حاسم) لاشكالات (صاقبل العزايدة) إلا أنه (ليس حكم) ، بعف هـوم (الأحكام الفاصلة في الخصومة) فالقاضي يقوم بمراقبة (أجراءات البيع) وإيقاع البيع على (المزايد)الذي يقدم (أكبر عطاء) ويدفع (كامل الثمن) فهو في حقيقته (قرار) يصدر من القاضي بما له من (سلطة ولاثية) ويشتمل منطوق القرار على (أمر) للمدين أو الحائز أو الكبل العين (بتسليم المقار) لمن حكم (بإيقاع البيم عليه)

مع مراعاة : أن (الحكم) لا يكون (سند بملكية) من أوقع البيع عليه إلا (بعد تسجيله) طبقا (المادة ٤٤٧) مرافعات) وذلك طبقا المادة ٩ قانون ١٩٤٦/١٥ (المجيلة المادة ٩ قانون ١٩٤٦/١٥ (تطهير الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، ويترتب على تسجيلة أو التأشير به هامشيا (تطهير المقار من كافة الحقوق العينية التبعية كرهن أو أختصاص أو امتياز) بشرط: أعلان أصحاب هذه الحقوق بايداع قائمة شروط البيع ، واخبارهم بتاريخ جاسته طبقا المادتين . (٤١٧ مرافعات ولا يبقى لهم إلا (حقهم في الثمن) (طبقا م٥٠٥ مرافعات) .

فهور في حقيقته : (عقد بيع) يتم بين مالك العقار العنفذ عليه ، وبين المشترى الذي تم ايقاع البيع عليه - ولا يجوز اتمام البيع إلا بعد أن يصبح (نهائياً)

 ⁽۱) كان طلق عليه في قانون البرافسات السابق رقم ۱۹٤۹/۷۷ اسم (حكم مرسى النزاد) ثم عدل عدد اسدار قانون البرافطت العالى رقم ۱۹۲۸/۱۳ الى (حكم ايقاع البيع) .

⁽۲) لنظر التمليق على قانرن العراقمات المستثار الدناسورى والاستاذ/حامد عكاز الحمامى بالنفس ، التنفيذ الجبرى د/ فتحى والى استاذ العراقمات بحقوق القاهره ، والتنفيذ الجبرى د/ أحمد هندى ، ومسيغ الدعارى للسنثار / معرض عبد التراب .

فهور لا يحمى (المشترى) من (دعارى الفسخ والالفاء والبطلان) بالرغم من تسجيلة (طعن ١٩٧٦/٣/٣) .

بتبسيد ٨٣٣ : ال معي يصلو الحكم ؟

والجواب في أحوال ثلاثه هي:

- ١ ـ عقب أنهاء المزايدة لأول مره .
 - ٧ ـ عقب زيادة العشر ،
- ٣ ـ عند أعادة البيم على مسئولية المشترى التخلف .

بنسمة ٨٣٤ آلسار تسجيلة :

- (۱) نقل الملكية بحالتها التي كان عليها في حدود ما كان للمدين من حقوق فيه ويكرن سندا بملكية المشترى الراسي عليه المزاد (م ٤٤٧ مرافعات) (۱) ومركز المشترى الراسي عليه بالمزاد أنه (خلف خاص المدين) ، الآ أنه يمكن رفع دعاوى على المدين بالاستحقاق أو البطلان أو الفسخ ، ويحتج بالحكم المسادر فيها على المشترى بالاستحقاق أو البطلان أو الفسخ ، ويحتج بالحكم المسادر فيها على المشترى بالفراد بالرغم من تسجيل حكم ليقاع البيع (طعن
 - (٢) تطهير العقار العبيع من كافة الحقوق العينية التبعية (رهن / امتياز / اختصاص) بشروط هي :
- أ) اعلان اصحاب هذه الحقوق بايداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جاسة البيع فلا يبقى لهم الاحقهم في الثمن (م ٤٥٠ مرافعات) .
 - (ب) أن يكون العقار ممارك المدين أو الحائز .
 - (ج) تسجيل حكم إيقاع البيع .
 - (٣) لا يجرز الطعن في الحكم بالغين من ناقص الأهاية (م ٢٧٤ مدني) .

 ⁽١) يلاحظ أن نلك مرهين بشرط هو ملكية المدين المقار ، فأن لم يكن مالك المقار ، فلا تنتخل الملكية الرئس عليه الدزاد وتعليق بشأته (فواعد بيم ملك الدير)

- (٤) للدائن حق طلب عدم نقادً الحكم في حقة بدعوي عدم نفاذ النصرفات .
- الحكم لايسمى المشترى من دعارى الفسخ والالفاء والبطلان لعيب في
 أجراءات التنفيذ (طمن ٤٣٦ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩) .
- (٦) الراسى عليه المزاد حق استلامة والانتفاع بشماره من تاريخ صدور الحكم (٦) طبقام ٤٤٦ مرافعات) .
 - (٧) لايشترط تسبيب الحكم.
- (^) أن حكم مرسى المزاد (الايطان) (طبقا م 3٤٩ مراقعات) ويتسلم المشترى العقار نتيجة لدفع ثمنه وهذه استثناء من القاعدة الوارده بمادة ٢٨١ مراقعات التي توجب (أعلان المند التنفيذي) الى المدين قبل تنفيذه عليه فالاعلان مقصود به فقط اخلاء العقار وتعليمة للراسى عليه المزاد (طعن ٢٣١/٣٠ ق جأسة ١٩٦٥/٦/١)).
- . (٩) حاسم وله حجية كاملة بين أطرافة متى تم (إعلان) جميع اطراف الحجز بإجراءات العزايده ،
- ا ح الإستثناف: (م ٥١، مرافعات) خلال ٥ يوم من تاريخ صدور الحكم إذا توافر أحد ثلاث حالات هي :-
 - (أ) لذا رجد عيب في إجراءات المزايدة (كشخص ممنوع من المزايدة مثلا)
- (ب) اذا رجد عيب في شكل الحكم (الديباجة ـ صورة من قائمة شروط البيع تحديد جلسة البيم ـ صوره من محصر الجلسة) .
- (ج) اذا صدر الحكم بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون الرقف فيها (وكأن يكون الحكم الذي يراد التنفيذ بمقتضاد غير نهائي) .
- ويلاحظ : أن تاريخ النطق بالحكم لايحتسب وهو (ميماد ناهس) ينقصنى بإنتهاء اليوم الخامس ويتطق بالنظام العام فإذا رفع بعد الميماد (حكم بعدم القبرل)

٢ _ رفع دعوى بطلان أصلية : كعيب في الأجراءات أو في شروط. التنفيذ ، ذلك أن حكم إيقاع البيم ليس حكماً بعفهرم الأحكام (١) .

بنسد ٨٣٦ مستندات تسجيل حكم إيقاع البيع:

- (١) صورة رسمية من حكم ليقاع اتباع البيع لايشترط اعلانه (طبقا ٤٤)
 موافعات).
 - (Y) شهادة بعدم حصول أستئناف امدة ٥ يوم من تاريخ صدور الحكم .
- (٣) شهادة مشتملات أو تعويل من البلدية أو مكافة من الضرائب العقارية مبين بها
 الوصف والتعويل الحالى وصافى القيمة الإيجارية المنزية .
 - (٤) قائمة شروط البيع .
 - (٥) محضر تسليم في حالة (تسليم العقار) وتعذر تقديم مستند مثبت للعلاقه .
 - (٦) صورة من محضر جلمة البيع .
- إ ٧) لا يازم شهر حق الأرث اذا كانت الملكية قد آلت المحكوم ضده بالميراث ونزعت ملكينة (م 100 تطيمات شهر ٩٣) .

بنسل ٨٣٧ أجراءات التسجيل:

- (١) طلب شهر الحكم يقدم لمأمورية الشهر المختصه .
- (٢) تبحث الملكية والتكليف (اسوة بالعقود النهائية)(م٢٣٧ تعليمات شهر ٩٣)
 - (٣) م٢٣٤ تطيمات شهر ٩٣ (فني ١٩٧٣/١٠) (م٤٤٨ مرافعات) :

اذا حكم بايقاع بيع العقار على (حائزه) لايكون تسجيل هذا الحكم واجب ويؤشر به (هامشيا) في هامش سند ملكيتة المسجل) موهامش (انذار الحائز السجل) مع مراعاة :

عالات رقم المدين دمري بطلان أسلية :

⁽١) إذا لم يكن طرفاً في الإجراءات ولم يطن بها (طعن ٤٥/٥٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٧) .

⁽٢) إذا كان الحكم مبينا على الغش (العلاان ١٩٣٦ ، ١٩٩٠ اسنه ٥٣ ق جلسة ٢٥/٥/١٩٨٩) .

⁽ ٢) عدم إعلان المدين بيوم البيع (طعن مدنى جاسة ٢٢/٥/٢٢) .

⁽٤) عدم ليداع فائمة شروط البيع (طعن ٢٤٩١/٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٥) .

⁽٥) إلغاء السند التنفيذي .

أُولاً إِذَا كَانَ الْمَقَارِ (مَ**مَاوَكُ كُلُهُ الْمَائِزُ)** يَشْهَرَ حَكَمَ اَيِفَاعَ البَيْعِ بِطَرِيقَ (التأشير الهامشي) على هامش تسجيل سند الحائز ، وهامش تسجيل انظر الحائز ، ولاتحصل عنه (رسوم نسبية) على قُكَّلَ مَلكِيةَ (لأنه مالك من الأصل) ويكون الحكم هنا (تقريري كاشف) باعتباره مالك العقار بمقتمني سند ملكية الاصلى (م104 مدنى ، م 254 مرافعات ويشترط لذلك شرطان :

- (١) نزع ملكية العقار المرهون .
- (٢) رسو المزاد على الحائز نفسه .
- ثانياً: اذا كان الحائز (يملك جزء من العقار) فيراعي عند شهر الحكم مايلي:
- (١) يشهر احكم بطريق (تسجيل) بالنسبة للحصص المملوكة الشركاء دون الحصة المملوكة للحائز .
- (۲) يضمن الملحق المساحى بيأن بملكية وتكليف كل من الشريك الراسى عليه المزاد ، والشركاء الراسى صندهم المزاد بالنسبة لاحكام ليقاع البيع الاختيارى وبيان التكليف بالنسبة لاحكام ابقاع البيع الجبرى .
- (٣) يؤشر على كل صفحة من صفحات الحكم بأعتباره (ناقل التكليف) باللمبة لحصة الشركاء رحدهم ، دون حصه الراسى عليه المزاد .
- (٤) يؤشر بمنطوق الحكم على هامش تسجيل سند الحائز بالنسبة القدر المملوك له .
- (٥) يحسل (رسم نسبي) مقرر على نقل الملكية على (حصص الشركاء فقط) درن
 حصة الراسى عليه المزاد (أسبق تسجيل ملكيته) والحكم هذا بالنسبة له مقرر
 كأشف .

م ٣٣٥ تعليمات شهر ٣٦: لا تبحث (ملكية)عدد العراجمة ويقتصر البحث على التكليف والتمريل (وليجاد العلاقه التي قريط الصادر صده العكم بصاحب التكليف) فاذا كان الصادر صده الحكم هر صاحب التكليف (يؤشر) على الحكم (بصلاحية للشهر) أما اذا كان السادر صده الحكم هر (أحد ورثه) صاحب التكليف وكانت علاقة العيراث ظاهره من مستند رسمي يقدمه من حكم بايقاع البيع عليه أو من ممازنة الاساء فيثبت ذلك في اقرار يصدق على توفيع الاخير ويزفق مع الحكم عند شهره على أنه اذا بان من حكم إيقا البيع عليه أو على أنه اذا بان من حكم ليقع البيع عليه (عدم امكان) تقديم المستند دارسمي الدابت لهذه على أنه اذا بان من حكم ليقع البيع عليه (عدم امكان) تقديم المستند دارسمي الدابت لهذه

الملاقة ، وكان قد تملم المقارء فتنمخ صورة طبق الأصل من(محضر النبايم) ويرفق اسله مم الحكم عند شهره .

واذا كان ألصادر صده الحكم (غير) صلحب التكايف ، ولا تربطه به علاقة ظاهره ولم يقدم من حكم بليقاع بيع المقار عليه (المستند الرسمى المثبت لهذه الملاقة) وكان قد سلم المقار روضع يده عليه دون منازعه أو أشكال في التنفيذ فيحقق ذلك (بمحصر يجرى في الطبيعة) - رتمرض كل حاله على المكتب اللبت فيها .

<u>م 1/201 مرافعات</u>

عدم جواز استثناف حكم ليقاع البيع الا لعيب في اجراءات المزايده أو في شكل الحكم أو لصندوره بعد رفض طلب وقف الاجراءات في حالة الوقف الرجوبي فانونا (م٣٢ تطيمات شهر ٩٣) .

بنسك ٨٣٨ رسوم تسجيل حكم مرسى المزاد :

- (1) يستحق عليه رسم نسبي بالنسبة المشترى الراسي عليه المزاد وفقا المجواعد العامة بحد أقصى ١٢ / ١٤ وفقا ق ١٩٦٤/٢ برسوم الشهر خفض الى ٢ / وفقا ق ١٩٦٤/٢ برسوم الشهر المحدل بقانون ١٩٦٤/٢٠.
- (٢) وبالنسبة امتربية التصرفات المقارية المقرره على البائم ٢,0 ٪ فاذا كان الذي اوقع البيع لدين في ذمه المدين هو الحكومة او القطاع العام لايحصل ضربيبة تصرفات عقارية ٢,٥ ٪ و وحفى منها ، أما اذا كان الذي اوقع البيع استيفاء لدين حل لجلة أحد الأفراد فيحصل عنه ضربية تصرفات عقاريه ٢,٥ ٪ .

أولاً : قائمة شروط البيع :

- ١- مخالفة البيانات الولجب نكرها بقائمة شروط بيع المقار أثره بطلان القائمة
 (م٤١٤ ، ٤٢١ مرافعات) عدم إستداد ذلك إلى مخالفة قواعد الثمن الأساسى
 (طعن٤٨/١٤٩ ق جاسة ١٩٨٧/٤/٢٧) .
- ٢- إغفال أخبار أحد الدائنين الوارد ذكرهم بمادة ٤١٧ مرافعات بإيداع قائمة شروط البيع لا يترتب عليه البطلان ، وإنما يترتب عليه علم جواز الإحتجاج عليه بإجراءات التنفية (طعن ٤٩/٢٠١) .
- ٣ ـ عدم إيداع قائمة شروط البيع فى الهيعاد أثرة المدين إيداء البطلان فى إجراءات التنفيذ العقارى بطريق الدعوى المبتدأه (طعن ٤٣٩١)٥٥ ق جلسة (١٩٩١/١١).
- ٤ الإعتراض على قائمة شروط البيع المؤسس على مخالفة قاعدة من النظام العام يجوز إيداؤه لأول مرة أمام محكمة الإستئناف (كتضمين حق الدائن فوائد ريوية) (طعن مدنى جاسة ١٩٦٢/٦/٧) .

ثانيا : الدانين :

- الملكية في المواد المقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل/دائن البائع للمقار الذي لم يسجل له حق التنفيذ عله ذلك أن الملكية مازالت على ذعة ومثك البائع (طعن ٤٩/٩٨٤ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤) .
- ٢ ـ مادام أن حكم إيقاع البيع الجبرى يعد (عقد بيع) فإن الدائن حق رفع دعرى عدم نفاذ تصرفات المدين في حقه طبقا المواد ٢٣٨ ٢٣٧ مدنى (طعن مدنى جاسة ١٩٧٧/٣/٣).

ثالثاً: حكم ليقاع البيع الجبري:

١ - حكم مرسى المزاد (وهو يسمى أيصا حكم إيقاع البيع الجبرى) لا ينشئ بإيقاع البيع (ملكية جديدة مبتدأة) للراسى عليه المزاد وإنما يكون من شأنه أن ينقل إليه ملكية العقار المبيع من المدين أو الحائز وهذه الملكية وإن كانت لا تنتقل الراسى عليه المزاد إلا (بالتنسجيل) (طبقاً المادة 28 عرافعات) ومادة ٩ ، ١٠ ق ١٩/١٢٤ الخاص بتنظيم الشهر العقاري إلا أن هذا التسجيل لا يمنع المشترى بعقد غير مسجل من رفع دعوى عدم نفاذه أو إيطاله أو فسخة أو إلغائه أو رجوعه على الراسى عليه المزاد لعيب يشوب إجراءات التنفيذ أو ملكية المدين أو الحائز للغش أو الصورية (طمن المراد ٢٣٠ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٧ والدائن حق رفع دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين طبقاً للمواد ٢٣٨ مدنى (طمن مدنى جلسة ١٩٧٧/٧/١) والمشترى بعقد غير مسجل حق رفع دعوى أصابية المبدين القيامة على الغش أو بإجراءات صورية (طمن 19٢٨/٣/٥ ق جلسة المبدي المبدي القيامة على الغش أو بإجراءات صورية (طمن ١٩٨٦/٣/٥ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٧٧).

۲ - حكم مرسى المزاد عبارة عن (محضر للإجراءات السابقة على البيع وإيقاع البيع بعدها على من رسى عليه المزاد ، ويناء عليه فإن طلب الحكم بصحته أو إيطالة أو فصخة تقدر (بقيمته) بإعتباره (بيع) وإذا كان هناك عيب فى إجراءات المزيدة نمت على خلاف القانون يظل بالتب عية حكم مرسى المزاد (جاسة ١٩٥٥/٣/٣١) .

٣- حكم مررس المزاد عبارة عن (عقد بيع جبرى) بين مالك المقار والمشترى والراسي عليه المزاد ، والدائن حق طلب عدم نقاذ الحكم في حقه بالدعوى (البوليصية) (وهي أيضا دعوى عدم نقاذ التصرفات المدين) (طعن ٣/٦٠٤٥ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٧) ، طعن ٢/٢١١٦ ق جلسة ١٩٨٦/٢١٧) .

٤ ـ حق الراسى عليه العزاد في (إستلام العقار) العبيم والإنتفاع بظته وثماره ويثبت له من تاريخ صدور الحكم بإيقاع البيع الجبرى (طبقا م ٤٤٦ مرافعات) وليس من ناريخ (تسجيله) (طعن ٢٠٤٦/٥٠) ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٥) وإن حدث وتصرف فيه المدين بمد صدور الحكم فإنه لاينفذ في حق الراسى عليه المزاد (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/١٢/١٦).

مد الحكم بإيقاع بيع العقار لا ينقل الملكية إلا (بتسجيله) (طبقا للمادة ٤٤٧ مرافعات) المشترى لحصة أحد الشركاء على الشيرع بعقد سجل (قبل) تسجيل حكم إيقاع البيع أو قبل التاريخ الذي يرتد إليه أثر التسجيل- عدم إختصام المشترى في إجراءات البيع أثره ـ إنتقال الملكية لهذا المشترى ولو كان منواطئا مع البائع (طعن ١٩٨٧/١/٧٤) .

٦- الأصل وعلى ما نقضى به م ٤٧٦ مرافعات أن قاضى التنفيذ لا يصدر أمراً بتحديد جاسة البيع إلا بعد التحقق من أن الحكم المنفذ به (أصبح نهائيا) ومن المقرر أن عدم نهائية الحكم المنفذ به أمام قاضى التنفيذ هر من أسباب (الرؤف الرجوبي) لإجراءات بيع المقار بحيث يسوغ الطمن بالإستئناف في حكم إيقاع البيع إذا ما صدر بعد رفض طلب وقف الإجراءات بناء عليه طبقام ١/٤٥١ مرافعات ويوجب الحكم بوقف البيع (طمن مدنى جاسة ١/٤٥١) .

٧- حكم صرسى المزاد حالة إستئتائية مبينه على سبيل العصر بمادة ٥١٥ مرافعات عدم محمة إعلان العدين بإجراءات التنفيذ أربحكم إيقاع البيع ليس من بينها - للمدين رفع دعوى بطلان أصلية بصبب هذه العالة (طعن ٤٨/٨١٢) ق جاسة (١٩٨٢/١٢) .

٨- دعوى بطلان إجراءات التنفيذ عدم قابليتها للتجزئة - القضاء ببطلان حكم
 مسرسى المزادبالنسبة لأحدالذ صدوم أثره إنسحابه إلى باقى الخصدوم
 طعن ١٨/٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١/١٧٧) .

المجسزالأدارى

(1400/Y-A,E)

- (١) من الديون المعازة العامة المستحقة الدولة •
 لذا (لا يطبق بشأنها قواعد التعارض) •
- (٢) عند التنفيذ ، لا يجوز توقيع الحجز في حضور طالب التنفيذ .
 (طبقا م ٣٥٥ مراقعات).
- (٣) يُلزم تعيين (موطن مختار) الدائن أو طالب التنفيذ في البلده التي بها مقر محكمة التنفيذ (م ٢/٤٣مدني ،م ٢/٢٨١ مرافعات) ،
- (٤) يجب على مندوب الداجز توقيع الدجز بعد مرور (شهر)على تاريخ اعلان التنبية والانذار وإلا اعتبر الدجز (كأن لم يكن) (م ٤١ ق ٢٠٨ /١٩٥٥).
- (٥) لا ينفذ تصرف المدين (بعد) شهر محضر حجز العقار م ٤٧ق ٢٩٥٥/٣٠٨ التصرف اذا أوفى المدين بالدين قبل يوم البيع (م ٤٧ق ٢٩٥٥/٣٠٨).
- (٦) يترتب على شهر محضر البيع تطهير العقار من كافة العقرق العينية التبعية بشرطين هما : -
 - (١) اعلان اصحاب هذه الحقرق بمحضر الحجز.
 - (٢) اعلانهم بناريخ جاسة البيع (م ١٧ ق ٣٠٨/١٩٥٥) .

المجسيز الأداري

(1400/ T.A.S)

(م ۲۹۱ – ۳۱۲ تعلیمات شهر عقاری ۹۳) (فی ۱۹۵۳/۲)

- (١) الضرائب والرسوم
- (۲) المبالغ المستحقة الدولة مقابل خدمات عامة .
 - (٣) المصروفات التي تبذلها الدولة نتيجة اعمال .
 - (٤) الغرامات المستحقة الحكومة قانونا .
- اليجارات املاك الدوله الخاصة ، ومقابل الانتفاع باملاكها العامة .
 - (٦) اثمان اطيان الحكومة العبيعة وملحقاتها وفرائدها
 - (V) المبالغ المخلفة من الاموال العامة .
 - (٨) مايكون مستحقا لوزارة الأوقاف .
 - (٩) المبالغ المستحقة للبنوك .
- (۱۰) المبالخ التي نصت القوانين الخاص بها على تحصيلها بطريق (الحجز الأداري) .

بنسسد ٨٤١ : مراحلة وأجراءاته :

(أ) امر حجز اداري تحفظي :

(م۲۹۲ ، ۲۹۳ تعلیمات شهر ۹۳)

يتم لصالح (مصلحة الضرائب) على وضد (عقار المدين) ويقدم مباشرة (لقسم المراجمة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص) درن مرور على المأمورية ومطلب ومشروع و وكذلك الحال بالنسبة و لشطبه ، ويكون (بأمر كتابي) صادر من رئيس المصلحة أو الوزير أو المحافظ أو العدير العام (بأعلان للمدين) يتضمن (تكليف بالاداء وانذار بحجز العقار) وذلك (رسميا على يد محضر)وهو أرث

اجراءات التنفيذ العقارى (طبقا م ٢٩٣ تعليمات شهر ٩٣) حتى ولو كان المديسن (شخص واضع اليد مهما كانت صفته)

ويشمل الاعلان على بيان المبالغ المطلوبة وانواعها وتواريخ استحقاقها ووصف العقار أو المحل وبيان حدوده واطواله ومسطحة ورقم الملك واذا كان ارض زراعية يدكر اسم ورقم العوض ورقم القطعة ولا يبحث فيه (ملكية أر تكليف)

وبالنسبة للرسوم : لخزينة مكتب الشهر لنسوية افرار قبول الخصم ولا يطبق عليه (نظام التعارض) لأنه من الديون الممناه العامة المستحقة للدولة (طبقا م ٣١٠ تعليمات شهر ٩٣) .

ولا يطبق عليه (نظام التعارض) لأنه من الديون الممتازه العامة المستحقة للدوله (طبقا م ٣١٠ تعليمات شهر ٩٣) .

۲ ـ محضر حجز عقاری اداری ب

م ٣٩٤ تعليمات شهر ٣٤ : يقوم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد مرور (شهر) على الاقل من تاريخ اعلان التنبية والانذار والا اعتبر الحجز (كأن لم يكن) ويجوز توقيع الحجز قبل الميعاد المذكور إذا طلب المدين ذلك ويوقع الحجز (بحضور شاهدين) .

ويجوز الاستعانه بخبير مساحة ـ لتحديد مساحة العقار وتثمينه ولايجوز منعه من دخول العقار وله الاستعانه بأحد رجال جهة الادارة لنمكينه من اداء مأموريته .

ويعتبر (محضر الحجز) ثان اجراءات الحجز الادارى ويقوم بتوقيعه مصلحة المضراتب أو بنوك القطاع العام أو الأوقاف أو املاك الدولة ويمر على مأمورية الشهر المختصة (بطلب ومشروع) .

المستندات:

- (۱) اصل محضر الدجز (معان) (استمارة الدجز) ويذكر اسم الورثه ثلاثيا وهو (مشروع الدجز) وصوره منه (على الورق الأزرق المدموغ)
- (۲) کروکی رسم العقار للمحجوز (م ۲۹۷ تطیمات شهر ۹۳) ونتم الاجراءات فی خلال ۱۰ یوم طبقاً م ۲۹۷ تعلیمات شهر ۹۳)
- (٣) عند تقديمة لقسم المراجعة الغنية بمكتب الشهر يرفق اقرار قبول الخصم

من الجهة الحاجزه شامل رسم طلب الشهر ويتم تسريته من خرينة مكتب الشهر.

م ۲۹۸ تعلیمات شهر ۹۳: یجب بعد شهر محضر حجز اداری ارسال صورة منه الی الجهة الحاجزه خلال ۳ أیام من تاریخ تقدیمة امکتب الشهر (صَم المراجعة الفنیة)

آنـــار شهر محضر حجز عقاری أداری (م۲۹۹ تعلیمات شهر ۹۳) :

عدم نفاذ تصرف المدين على العقار المحجوز (بعد شهر محصر الحجز م2/ 1906/70/26 ريجوز نفاذ تصرف المدين اذا تم ليداع المبالغ والمصروفات المستحقة خزينه الجهة الادارية الحاجزه أو خزانه المحافظة التى يقع فى دائرتها البيع مع أعلان المحافظة بذلك - قبل ليقاع البيع - فاذا لم يتم الايداع قبل ليفاع البيع لايجوز منح ميعاد آخر القيام به

م ٣٠٠٠ نعليمات شهر ٩٣٠ : اذا وجد حقوق عينيه موقعه على المقار المحجوز ومشهره قبل توقيع الحجز الادارى تعلن لأصحابها خلال (شهر) من تاريخ الحجز أو تمجيل محصدر الحجز وذلك بكتابة موصى عليه مصدوب بعلم الوصول فأذا لم يكن لهم محل اقامة يعلن محصدر الحجز (اللذيابة العامة) وعلى الأخير التأثير على نسخه المحصر الاصلية واعلانه الى الدائنين خلال ٤٠ يوم من تاريخ تأثيرها على المحصر الاججز الشروع في بيع العقار إلا بعد ٤٠ يوم من تاريخ اعلان محصر الحجز للدائنين أو النيابة العامة (٩٥ ق ٥٠ / ١٩٥٠) .

مادة ٣٠٣ تعليمات شهر ٩٣ يجوز امتدوب الحاجز نجزئة العقار (الصفقات) (م٢٥٥/٢٠٨) .

م ٣٠٤ تعليمات شهر ٩٣ : إذا كان التمامل ارض نقسم برفق (كروكى تقسيم) فاذا كان العقار المراد تصيمة ارض ومبانى تخصع لقانون التخطيط العمونى ١٩٨٢/٢ فعلى الجهة الحاجزة ارفاق (موافقة الجهة الادارية بالتنظيم بالبلدية على اجراء هذا التصيم) .

آثـــارشهر محضر اليع:

تطهير العقار المبيع من الحقوق العينية التبعية كالرهن والإمتيار والإختصاص م77ق 1900/104 (و7٠٧ تطيمات شهر ١٦) .

المكرر محضر حجز ادارى تحفظى (م ٢٥٩ تعليمات شهر ٩٣) توقعه مصلحة الصرائب على عقارات مدينها (وكذا شطيها) ولايمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات بالمأموريات وانما يقدم مباشره اقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ولا يطبق بشأنها قواعد التعارض (لأنه دين ممتاز عام).

اذا تم سداد الدين بعد شهر محضر الحجز الادارى ـ قبل اتمام البيع يقدم صاحب الشأن طلبا لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر مرفق به (أفرار رسمى) من الجهة الحاجزه يفيد (استيفائها دينها ومصروفائها) ويأشر به هامشيا على هامش المحررات المطلوب التأشير بها بهامشها.

£ ـ محضر جلسة رسو المزاد (٣١٧ تعليمات شهر ٩٣)

هو ثالث وآخر لجراءات الحجز الادارى وتقوم به احدى الجهات الادارية السابق الاشارة اليها ويمر على المأمورية (بطل ومشروع) ويترتب عليه تطهير المقار المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية .

المستندات :

- (١) اصل محضر جلسة رسو المزاد .
- (٢) شهادة بعدم حصول طعن من (الممولين) مند /الراسي عليه المزاد .
- (٣) شهادة تمويل لبحث علاقة التكليف بين الراسى ضده المزاد وصاحب التكليف ويعتبر الحجز كأن لم يكن اذا لم يوقع الحجز بعد (شهر) من انذار المدين وتكلفه بالوفاء واعلانه طبقا م ٢٩٤ تطيمات شهر ٩٣ الا ادا كان البيع قد اوقف بانفاق الطالب الحجز المدين ، أو موافقه الحاجز على تقسيط الماليغ المستحقة أو حكم محكمة أو عدم وجود مشترى للمتقول المحجوز أو أشكال في التنفيذ أشاره المدين .

وتراجع المأمورية محضر البيع بنف قواعد مراجعة احكام مرسى المزاد العبرى فتبحث علاقة الراسى صده المزاد بصاحب التكليف وتنفذ جلسة المزاد بديوان المحافظة تحت رئاسة (مدير الايرادات) وحضور (مندوب الحجز) بناء على محضر الحجز السجل بالشهر المقارى نظير مستحقات الجهة الادارية على الممول من (ديون) ويتم النشر بالجريدة الرسمية والاعلان عن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني (بديوان المحافظة) تطبيقا لاحكام قانون الحجز الأداري رقم ٣٠٨ /١٩٥٠ وبناء

على قائمة شروط البيع ويتُم فتح المزاد بالثمن الاساسى عن القدر المحجوز وتقدم المطاءات فاذا مضى على آخر عطاء مقدم (٣ دقائق) ولم يتقدم بعدها أحد غيره (برياده) وقام بنسديد الثمن (رسا عليه) مزاد البيع طبقاً م ٥٦ق ١٩٥٥/٣٠٨ ويتم التوقيع ادارياً من الجهة الادارية طالبه المجز طبقاً م ٥٦ق /٣٠٥ / ١٩٥٥ على مشروع المحرر بعد حصوله على (صالح الشهر) من معثلها ويختم المشروع بختم شعار الدولة الخاص بها ثم يوقع المشترى الراسى عابه العزاد امام موثق الشهر العقارى بمحصر تصديق ثم يقدم بعد ذلك لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر (الشهره) .

بنيد ٨٤١ مكرر شطب الحجز الادارى :-

فى حالة سداد الدين بعد شهر محمنر الحجز الإدارى وقبل نمام البيع يقدم ماحب الشأن بطلب المأمورية الشهر المختصة بالشطب مرفق به اقرار رسمى من المبهة الحاجزة يفيد استيفائها اموالها وممعروفاتها ويعر بمرحلتى (الطلبات والمشروعات) وبعد التأثير عليه (بعمالح الشهر) يقدم لقسم المراجعة الفيئة بمكتب الشهر التأثير بموجبه على هامش المحررات المطلوب التأثير عليها .

ملاحظات على محضر ايقاع البيع في الحجز الادارى:

بعد (ایقاع البیع) یحرر (محضریه) یوقع علیه من (الرئیس الاداری والکاتب) ریجرزه آعادة البیع فی حالتی :

(1) تخلف الراسي عليه المزاد بشروط البيع (م ٥٩ منه) .

(٧) أذا قرر الغير بزياده العشر خلال ١٠ يوم التاليه لرسو امزاد ويجوز الراسى عليه المزاد طبقا م ٢٥ منه أن يقرر بجهة الاختصاص بالمحافظة خلال ٣ يوم من ليقاع البيع أنه اشترى بالتوكيل عن فلان ، ويعد (الموكل) في هذه العالة هو (الراسى عليه المزاد) ويتم شهر محضر البيع باسمة مباشره

وطبقام ٢٦ منه أنه بعد (سداد الذمن بأكمله وسداد رسم نسبى ٢٥ + المسروفات) يتولى الحاجز شهر محضر البيع على حساب الراسى عليه المزاد بعد سداد رسوم الشهر ويسلمة (مموره رسمية من محضر البيع المسجل الذي يكون (سند للمليك) له قوة الحد الرسمى على ألا ينقل المشترى سوى ملكان المدين أو الحائز من (حقوق في العقار المبيع) .

بنسسىلد ٨٤٧ أمور يجب التفاضي عنها والتيسير علي المواطنين رحمه بهم وتخفيف الماناه عن كاهلهم مادامت لا تحكمها قوانين أو تعليمات :

وهذه الأمرر موجهه للمضو الغني بالمأمورية ، والعضو الغني المراجع بالمراجعة الفنية بمكتب الشهر:

- (١) (الوصف الداخلي للعقار). فيجب الإقتصار في بحث الملكية والتكليف فقط علي الوصف العام الخارجي لمثال وجود كشك بيع في مدخل العقار أو بير السلم، ووجود سلم موصل من شريط حق إرتفاق فاصل بين عقار وأخر غيره جار يصعد إليه الدور الأرضي العرتفع لوجود كانتين أو بدروم بذلك المقار ، وبوجه خاص إذا كان لا يرزيد عن ٥٠ م ومروط بالعوليد وغير صالح الإقامة مباني عله .
- (٢) (الخلاف في رقم العوايد) في تقرير الخبير عن الوارد بسند الملكية مشاع في مسطح أكبر إذا كان الأمر متعلق بحكم فرز وتجنيب ويراد إنهاء حالة الشيرع بشأنه مادامت تعطي نفس المسطح أو قليلا نتيجة أعمال للمساحة الحديثة أو دخلت في سعة الشارع والطبيعة تقشى بصحة ذلك ولايوجد منازعة .
- (٣) (وجود حق ارتفاق) سبق ورودة بسند الملكية وبالخرائط وبالطبيعة وقبل صدور قانون الأقنية المشتركة رقم ٢٥٦/٥٥ لاداعي المطالبة بسند إنشاؤه ، وبيان تبعيته لأي عقار وأنه مقرر المصلحة أي عقار .
- (٤) إذا ورد بوصف حق الإرتفاق أنه ممر مشترك مجعول حديقة وعليه حق إرتفاق بعدم إقامة مبانى وكان مسطحها يقل عن ٦٠ م وسبق ورودة بمند المحكية أو قبل قانون الأفنية المشتركة رقم ٦٥٦ / ٥٤ وكان اللمن الوارد بمشروع المحرر أكثر من الوارد بصافي للقيمة الإيجارية السنوية الواردة بشهادة المشتملات أو التعويل المستخرجة من البلدية أو المكلفة من الصرائب المقارية .

- (٥) إذا نفد سند الملكية و تم نقل التمويل خطأ بسجلات البلدية ، وورد بشهادة التمويل المستخرجة من البلدية أن التمويل في الفترة من كذا باسم / فلان وفلان ومن تاريخ كذا باسم / فلان وورد اسم المتصرف بهذا التاريخ الأخير فلا داعي المطالبة ببيان السند الذي تم علي أساسه نقل تمويل العقار في الفترة الأولي مادام أن المتصرف والتوقيع على العقد النهائي قد تم في خلال الفترة الثانية التى صحح فيها التمويل وتم تنفيذه طبقا الموارد بسند الملكية .
- (٦) لاداعي للمطالبة بتحرير الحكم وعريضة الدعوي وعقد البيع الأبتدائي علي الورق الأزرق المدموغ قبل التأشير علي الطلب مقبول الشهر وإرجاء ذلك إلى مرحلة فيد مشروع المحرر بدفتر مشروعات المحررات .
- (٧) لاداعي لإعلان الحكم في حالة تأيده إستئنافيا لأن الإعلان يكون في حالة عدم نهائيته لكي يعطي المحكوم ضدة (مهله) للطعن عليه وتقديم دفاعه ، أما وقد حاز قوة الأمر المقضى فيه بنهائيته طبقام ١٠١ ق ٢٠/٦ الخاص بالإثبات فقد أصبح له حجية فيما قضي به من حق إعمالا لهبذأ قدسية الأحكام لا يجوز قبول دليل ينقضه ويتعين تتفيذه طبقام ٢٧ من الدستور الدائم لـ جمهورية مصر سنة ١٩٧١ وإلا تعرض الممتنع للمساعله الجنائية طبقام ١٣٣ عقوبات ولأن الطعن باالنقض لا يتحرتب عليه وقف التنفيذ طبقا (٢٥ مرافعات) .
- (^) لاداعي المطالبة (بالسلطة) أثناء مرحاني الطلبات والمشروعات لأن ذلك يكرن في مرحلة نالية سابقة علي مرحلة الأسبقيات وهذه المرحلة يختص بها موثق الشهر المقاري حيث أن من شروط التصديق علي مشروع المحرر حصوله علي صالح الشهر ومسدد رسومه وتقديم ما يغيد تخويل ممثل الشركة الماثل أمام ذلك الموثق سلطة البيم والترقيم على عقد البيع .
- (٩) في حالة كون موضوع التعامل (حكم ثبوت ملكية) لاداعي للمطالبة

بإزاله الخلاف في الرصف بين الوارد بكشف التحديد المساحي وشهادة التعريل الصادرة من البلدية أو المكلفة الصادرة من الضرائب العقارية فما دام أن الحكم قد أصبح نهائيا فيازم تسجيلة بحالته وإن كان الوصف الوارد فيه بناء على ماجاء بتقرير الخبير يخالف الوصف الحالي على الطبيعة بشهادة التمويل ذلك أن المكلفة وشهادة التمويل قرينة على الحيازة وليست سندا الملكية ولا تناقض بينهما لأنها مراحل وفترات مربها العقار في تاريخ حياته فكلاهما مكمل للآخر ووصف تاريخي المراحل والفترات التي مربها العقار إلى أن وصل إلى الحالة التي هو عليها الآن من حيث الوصف .

(١٠) لا داعي المطالبة بشهادة بمسطح الأرض القضاء ومسطح العباني من البلدية مادام أن صنريبة الأرض القضاء قد القيات بحكم المحكمة الدستورية العليا كل هذه وغيرها كأمثله وهناك الكثير لاداعي لها ويجب عدم التعرض لها في بحث الملكية والتكليف مادامت لا تحكمها قوانين أو تطيمات وإرهاق أصحاب الشأن بها وإطالة أمد التسجيل وسقوط الطلب وتجديدة أكثر من مرة بسببها بلا مبرر ونري أن التعرض لمثل هذه الأمور تعنت من العضو الغني الباحث وتصف في استمال الحق لاداعي له وياحيذا لوسارعت إدارة البحوث القانونية بمصلحة الشهر العقاري بالقاهرة بإصدار كتاب دوري أو منشور فني بالتنبيه علي المأموريات وقسم المراجعة الفنية إلي مراعاه عدم التعرض لمثل هذه الأمور سائفة الإشارة مستقبلا تيميرا علي المأطنين ومنعا لإنقبال كاهلهم بأمور لاسند لها من قانون أو تعيمات .

(١) الاستيلاء كسبب لكسب الملكية لم يعد له وجود بعد صدور ق ١٩٦٤/١٠٠ واصبح قاصر على المنقول حيث أصبحت الاراضي الفضاء ملك خاص للدولة وتم الغاء م ٢/٧٨٤ مدنى بموجب م ٨٦ ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاص بأملاك الدولة الخاصة .

(۲) حق الحكر لم يعدله وجود وأصبح منته بـا بصدور قانون ۱۹۸۲/۴۳ الخاص بأنهاء حق الحكر اعتبار امن ۱۹۸۲/۳/۲۰ .

(۱) للولى الشرعى على القاصر حق التصرف فيما آل للقاصر من الولى تبرعا بدون اذن من المحكمة (۸۲م تطيمات شهر ۹۳) .

تعليـــق :

مصلحة الشهر المقارى تتفق فى هذا مع صديح نص ١٣٠٣ ق ١٩٥٢/١٩٤ فلخاص بالولايه على المال وتتفق مع الشريعة الاسلامية فى جواز رجوع الوالد فى هيته لابنه القاصر (لايحل اللرجل أن يعلى المعليه فيرجع فيها الا الوائد فيما يعطى لولده) حديث شريف، دواه التزمدذى عن رسول الله صلى الله عليه وسلم (١) أما بعد البلوغ فالأمر متوقف على رضاء الموهوب له فأن رفض ترفع دعوى رجوع فى الهبة في الهبة قضاءاً بشرطيها الواردين بالقانون المدنى فى حالة الرجوع فى الهبة وعلى المحكمة النقض والقانون المدنى 2 ٥٠٥ /ه. لذى رحم محلى النس جاء عام بغير تحصيص مطلق بغير قيد، فيسرى على جميع الهيات ومنها هبة الوائدة لولده فلا تجوز الرجوع فيها بغير التراضى مع الموهوب له (طمن مدنى جاسة على 19٧٤/١٠) (المنهورى ص ٢٤٤ باللهامش) سواء كان فاصراً أو دائماً .

٢ أعفاء احكام صحة التعاقد وغيرها من الأحكام من شرط توقيع محام عليها
 ٢/ ٤٨٨٩ /٢ تعليمات شهر ٩٦) .

٣- الشرط السانع من التصرف بجب أن يكون موقوتا ويازم السير في اجراءات
 التصرف الذي يوجد بسند ملكيته شرط مانع من التصرف :

⁽١) منهاج المسلم أبو يكر الجزائري من (٣٦٩)

- (أ) حكم مـحكمــة نهــائى بابطالة اذا كــان مطلق أو كــان مـــوقــوتا (م.۲۷۲/اعطيمات شهر ۹۲)
- (ب) يجوز النصرف لذاكان العقد لم يتضمن شرط صريح بالمنع ، أو وجد الشرط ولكنه كان مؤيدا (وهي في ذلك تنفق مع نصوص م ٨٢٣ مدني) .
- عدم جواز توثيق أو شهر الوصية بحق المنفعة الصادر من مالك حق
 الانتفاع وحده (٣/٤٧٦ تطيمات شهر ٩٣) (فنى ١٩٩٢/١٤) نتفق فى ذلك مع
 الشريعة الأسلامية فحق المنفعة حق مؤقت ينقضى بالرقاه ريعود امالك حق الرقية
- عدم جواز الغاه التركيل الا بموافقة الوكيل اذا نص فيه على عدم الغاؤه
 والاعد الالغاه كأن لم يكن (فنى ١٩٣/ (م١٣ تطيمات شهر ٩٣) .
- ٣ ـ حالة فقد عقد البيع الأتبدائي المحكوم بصحته ونفاذه فيجوز السير في أجراءات التسجيل باقرار مصدق عليه بفقد العقد الابتدائي وان صحيفة الدعوى والحكم المصادر بناء عليها برقم / ١٩ بجلسة / / ١٩ دائرة مدنى قد تضمنا اركان التعاقد الوارد بالحقد الابتدائي ، وانه متحمل مساولية فقده قبل الفير (فني ١٩٩١/٤) (م ١٩٢١/١ تطيمات شهر ٩٣) .
- ٧ ـ يراعى قبول لجراءات التوثيق أو التصديق على اقرارات التنازل عن الحق الشخصى الناشئ عن قرار تخصيص قطعة أرض أو وحدة سكنية لأنه يتم عن حق شخصى وليس عينى (٥٠٧ تطيمات توثيق)
- ٨- توثيق المحررات بكون باللغه العربية فاذا كان بلغه أجنبيه وجب أن ترفق بها ترجمتها العربية مرقع عليها من أسحاب الشأن (م ٢٧ تعليمات توثيق ٩٣) وهي نتفق في ذلك مع م ١ ق ١٩٥٨/١١٥ معدل بالقانون ١٩٧٢/١٠٢ الخاص باستحمال اللغة للعربية في المحررات .

بنسسله £ 64 مكرر مواضع عدلت عنها محكمة النقض الى ما يتفق والشريعة الأسلامة

1_الحيازة بوضع اليد(1)

ذهبت محكمة النقض في بداية الأمر في الطحان المنديان بجاستي المبتري بجاستي المبتري في المبيع على سبيل التأبيد إلا أنه (اذا) وقع التمرض وإستمر 10 سنه سقط حق المبتري في رفع دعوى الضمان ربائتالي بمثلك الباتع المبيع بالتقادم (السنهرري عقد البيع بند 177) ثم عدلت عنه (الطعن 00/ ATV) و جلسة 17/1/) .

وذهبت إلى صدرورة تواقر شرط الوفاء بإلتزامة بالتنفيذ العيني بنقل السكية والتسليم ثم توافر شروط التقادم المسكب من بعد فإن ذلك لا يتمارض مع الزامه الأبدى بعدم التحرض الذي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر (م ٤٣٩ مدنى) ونزى أن ذلك يتفق مع الحالة والمنطق وأحكام الشريعة الإسلامية لقوله تعالى (يأأيها الذين أمنوا أوفوا بالعقود) (المائدة 1) ويراجع بند ١٢٠ فقره ٥ من هذا الكتاب وبند ٧٦٠. ٧ ـ حق القوار (إرتكاز المباني على الأرض) (٧)

ذهبت محكمة النفض في بداية الأصر في للطعن ٢٥/٢٢٨ ق جلسة المار١٩٩ إلى أن عقد البيع العرفي يخول المنشري حق البناء على الأرض ولو لم يعجل عقد البيع الأبتدائي ثم عدلت عن ذلك الحكم بموجب (مذكره المستشار أنور طلبة) في الطعن ٥/٨/٥٤ ق جلسة ٤٢/١٩٧٩ بضرورة تسجيل (حق القرار) لكي ينتقل الى المشتري ملكية المبانى طبقا م ٩ قانون ١١٤ / ٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ويجب تسجيل الإتفاق بين مالك الأرض ومالك المبانى طبقا م ٣٣ق 1/١١٤ والمواد ٢٣٢ ، ٢٠٤ مدنى فيازم إما تسجيل عقد بيع الأرض أو أدخال مالك الأرض مصادقا على عقد بيع العبانى وأنظر الطعن ٢٥٥ / ٥٩٩ ق جلسة ١٧٠٠ ، ٥٧٩ وأنظر الأمر الولائي ١٤٨ ، ١٩٣ ، ٥٧٩ مدنى أبكندرية ويراجع البنود ١٣٣ ، ٥٧٩ من

⁽١) انظر العيازة المدنية وحمايتها الجنائية الدناموري وحامد عكاز من ٢٢٠. ٢٧٠ .

⁽ ٢) لنظر الشهر للمقارى والمفاسنة بين للنصرفات مستشار أدور طالبة ص ٣١٨ ، ٦٣٠ وأنظر المقوق العيدية الأصابية جزء اد / محمد كامل مرسى ص ٢٥٣ .

هذا الكتاب ونرى أن ذلك ينفق مع أحكام الشريعة الأسلامية لقوله عليه السلام (لابيع إلا فيما يملك وقولة (لا تبع ماليس عندك) .

2 ـ البيع الثاني باطل ولو كان مسجلا (1)

كانت محكمة النفض تسير في بداية الأمر إلى أن الأفصيلة عند تزاحم المشترين وإنتقال الملكية يكون (الأسبقية في التسجيل) ولو كان البائم متواطئ مع المشترى الثانى مؤسسه حكمها إستانا الى نص م ٩ ق ١١٤ /٢٤ بتنظيم الشهر المقارى وتاره تذهب في أحكام أخرى لها إلى أن البيع الثانى باطل ولو كان مسجلا مؤسسة حكمها إستانا إلى نص م ٣٧ ق ٨١/١٣٦ الخاص بإيجار الأماكن الى أن حسمت الأمر المحكمة الاستورية العليا في القصية رقم ١٢/٧٧ ق مستورية والى صحة نص م ٣٧ ق ١٣/١/٨ ونرى أنه متفق مع المدالة والمنطق والشريعة الأسلامية لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيما من رجلين فهى للأول منهما) وأنظر بند ٤ ويند ٨٤٨ من هذا الكتاب .

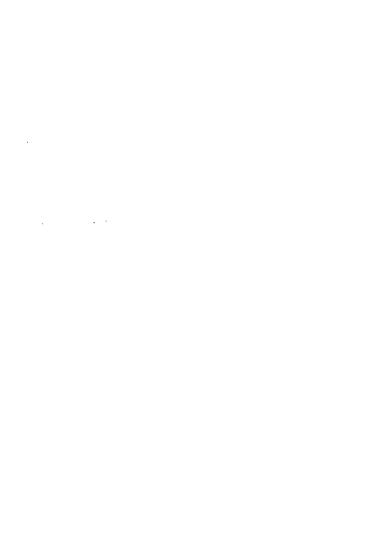
⁽ ۱) لنظر حكم المحكمة الاستورية للطبا في القضية ۱۲/۲۲ ق دستورية جاسة ۱۹۹۶/۱/۱ ولنظر الامر الرلامي ۱۶/۱۸ ولاكي مدني إسكندرية

الجــزء النامن أقســـام مكتب الشــهر المتصلة بعملية الشعر

(قسم القضايا بمكتب الشهر)

ودوره

بالنسبة لقضايا أمر تقدير الرسوم التكميليه والقضايا المرفوعه من وعلى مصلحة الشهر والتسيق بين المصلحة وبين هيشة قضايا الدولة وأعضائها



قــــم القضــايــا بمكتب الشــهر

بنسد ٨٤٥ اختصاصاته :

يتولى ارسال (الانذارات) للمصلحة للرد عليها واعداد المذكرات فيما يرفع على المصلحة من قضايا ، وتحضير المستندات ، واتخاذ الإجراءات التنفيذية .

فتي \$ / 17 / 2 يرأس قسم القضايا أحد الأعضاء الفنين بمكتب الشهر لابداء الرأى والموافاء بالمعلومات في المواعيد ، ويكون مسئولا أي قصور .

فدى ٢٧ / ١٩٧٠ يختص قسم القضايا بالقضايا المرقوعه من المصلحة أو على الدعاوى والاحكام وايداع المستندات وسحب صور الاحكام ومتابعه الاتصال بهثية قضايا الدولة وطلبات التأجيل واعداد المذكرات وحضوره جلسات الخبرة ويتولى العمل بالقسم أكثر من عضو فنى ويشرف عليه احد الامناء المساعدين - ويتولى متابعة ما سبق ذكره من أعمال وله فى سبيل ذلك الأتصال المباشر بالمأمورية والاقسام الاخرى لتجميع المعلومات والحصول على المستندات الملازمة في الدعاوى واعداد المذكرات واحالتها لادارة القضايا بالمصلحة .

فني 1999/9 الطعون أمام محكمة القضايا الادارى المرفوعه من الخصوم يجب على قلم القضايا ارسال جميع الأوراق مشغوعه بـ:

١ _ صوره الحكم المراد الطعن فيه .

٢ ـ مذكره بأسباب الطعن أو رفعتة .

٣ ـ محل اقامة المطلوب الطعن ضده مع مراعاة أنه لا يجوز أعلانه في محله المختار المتخد أمام محكمة القضاء الأداري .

 على مندوبي المصلحة الاتصال بهيئة قضايا الدولة لمباشرة قضايا المصلحة وعدم حضور المندوبين في حال حضور عضو هيئة قضايا الدولة .

فني 1970/1 : يجوز الطعن على النظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية بالآستئناف وعلى قلم قضايا مكتب الشهر متابعة اجراءات هذد الدعاوى واستخراج صورة الأحكام الصادره فيها أمرافاه ادارة قضايا المصلحة بها قبل فوات ميعاد الطعن برقت كافى .

المركز القانوني والأدبي (١)

للعضو الفنى الباحث بالشهر العقارى بالمأموريات وبمكتب الشهر العقارى و قسم المراجعية الفنيسة ه

بنسسك ٨٤٦ : يتمتع بمزايا عديده :

- (۱) عمله : نظير : لعمل عضو هيئة فصنايا الدوله طبقا للقرار الوزارى (عدل) رقم ۱۹۷۳/۱۳۲۳ ويناء عليه فأنه إذا استقال من عمله بعد مده خبرة لاتقل عن ٧ سنوات يستطيع القيد بنقابة المحامين بجدول الاستنناف العالى (لأنه خبير عقد وملكية عقارية وهي أساس القانون المدنى) .
- (٢) عمله (نظير) لعمل قاضى العقود والعلكية العقارية (مدنى) طبقا لقرار وزير العدل رقم ١٩٧٣/١٣٣٨ وطبقا لقرار العجلس الأعلى للهيئات القضائية الصادر في ١٩٧٣/١٠/١٧ والعنشور بالوقائع العقور عدد ١٩٧٣/١٧٣٠
- (٣) عمله و خبير و أمام جهات القضاء في الملكية العقارية طبقا م ٦ ق ١٩٧٦/٢٥ بتنظيم الشهر المقاري والقانون ١٩٥٣/٩٦ .
- (٤) له صغة (مأمور الصنط القصائى) فى جريمة التهرب من رسوم الشهر العقارى (م ٣٥ق ٧٠ / ١٦ الخاص برسوم الشهر) طبقا لقرار وزير العدل رقم ١٩٧٧/٣٥٢ والمنشور بالوقائع المصرية عدد ٢٥٠١/٤/١٥ ١٩٧٧/٤/١٥

بنسسة ٧٤٧ الحبرة أمام محاكم القضاء والعضو ألفني في مجال اختصاصه (خبير أمام القضاء (منشور في ١٩٧٧/١٢)

صندر المرسوم بقانون رقم ١٩٥٣/٩٦ بتنظيم الخيرة أمام جهات القضاء ونص في مادته الأولى على أن يقوم بأعمال الخبرة أمام جهات القصاء خبراء الجدول وخبراء وزاره العدل ومصلحة الطب الشرعى والمصالح الأخرى التى يعهد إليها الخبرة وكل من ترى جهات القضاء عند الصرورة والإستانة برأيهم الفي من غير من ذكروا.

⁽¹⁾ ونناشد وزير المدل والمسئولين بمجلس الشحب الاهتمام بالمعشو النفى بالشهر (ماديا) كذلك اسوه بزملائه بالعشرائب العامة وهيئة فسنايا النولة ومنصهم بدل تقرع ومكافآت تشجيعية إلى جانب الموافز فهم خيراء نادرون في الملكية المقارية والمقود ونفاديا أفشكلة تركهم العمل واستقالتهم بحث عن مورد رزق أكبر نظراً لطروف الحياة المعيشيه السعيه الآن .

وجاء بالمادة 29 منه فيما عدا ما نص عليه في هذا القانون يتبع في شأن الخبراء الموظفين النصوص المبينه في قانون المرافعات المدنية والتجارية الخاصة بالخبراء وهي التي أوردها قانون الأثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ في الباب الثامن الخاص بالخبرة في المواد ١٩٣٥ من هذا القانون

ثم صدر القانون رقم ٢٥ لمنه ١٩٧٦ بتمديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ المسلة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ومضى في الفقرة الأخيرة من المادة ٦ منه على أن :

تعتبر مكاتب الشهر (جهة خبره) فيما يطلب اليها دراسته من الجهات
 القضائية وذلك بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية ،

وجاء تفسيرا لذلك بالمادة ٣٦ مكرر من قرار وزير العدل رقم ٤٩٨ لسنه ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤ لسنه ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى :

يعتبر الأعضاء الفنيون بإدارات ومكاتب الشهر كل في دانره إختصاصه (خبراء) أمام جهات القضاء في مجال تطبيق الفقره الأخيره من المادة ٦ من قانون تنظيم الشهر العقارى وقم صنوء ما نقدم من القوانين يعتبر الأعصاء الفنيون بالمصلحة كل في دائرة إختصاصة من الموظفين وفقا لنصوص القانون ٩٦ اسنة ١٩٥٧ ، ٢٥ لسنة ١٩٦٨ .

مًا يقتضي مراعاة التعليمات الآتية :

(۱) إذا ندبت المحكمة إحدى إدارات المصلحة أو مكانبها لمباشرة المأمورية وجب على مدير إدارة أو أمين المكتب تعيين العضو الغنى الذي يباشرها فإن أراد المصنو إعفاءه منها لسبب من الاسباب المقبوله قانونا وجب عليه رفع الأمر فورا الى مدير الإدارة أو أمين المكتب بحسب الأحوال الذي له أن قبل العذر أن يمين عصنوا أخر لأداء المأمورية مع إخطار المحكمة بذلك عقب الإبلاغ عن إيداع الأمانه .

(٢) أما إذا عينت المحكمة الخبير بوظيفته أو بشخصة وأراد إعفاء من أداء
 المأمورية وجب عليه إنباع أحكام المادة ١٤٥ من القانون رقم ٢٥ لمنة ١٩٦٨

ويمرى هذا الحكم على العضو المعين بمعرفة مدير الإدارة أو أمين المكتب بعد إخطار المحكمة بتعيينه .

- (٣) إذا لم يؤد العصو مهمته ولم يكن قد أعفى من أداءها جاز للمحكمة التى ندبته أن تحكم عايه بكل المصروفات التى تسبب فى إثقاقها بلا فائدة وبالتعويضات أن كان لها محل وذلك بغير إخلال ، بالجزاءات التأديبية (م ٣/١٤٠ من القانون ٧است٩٦٨ه).
- (٤) إذا لم تودع الأمانة من الخصم المكلف إيداعها ولا غيره من الخصوم
 كان العضو غير مازم بأداء المأمورية (م ١٣٧ من القانون ٧٥ لسنة ١٩٦٨) .
- (°) الانعاب والمصروفات التى نقدر تعتبر ليرادا للخزانه العامة (م٥٩من القانون ١٩٥٢/٩٦) .
- (٦) تتولى المصلحة المطالبة بالأتعاب والمصروفات عن طريقة هيئة قضايا الدولة (م٥ م ٥٠ ٥٢/٩٥) .
- (٧) على العصو المنتدب للخبرة الرجوع إلى المواد من ١٣٥ /١٦٢من قانون الإثبات ٦٨/٢٥ فيما يقطق بمباشرة مهمته المكلف بها .

الجزء الناسع **قىرارات وزاريسة**

- ١ ـ منشور فني ٤٩/١٧ بمواد القانون المدنى وثيقة الصلة بأعمال الشهر ٢ ... قرار ٢١٦/٢١٦ لائحة التفتيش الفني .
 - ٣ _ قرار ٧٤/٧٧٦ ، ٢١١ بشأن مقاس صور انحرر المشهر .
 - غ _ قرار ۷٤/۷۷۷ ، ۲۱۲ بتنظیم إدارة الترجمة .
 - ٥ ـ قرار ٧٩/١٠٢١ بنماذج طلبات الشهر .
- ٦ _ قرار ٢ ٨٦/٣٣٠ بتنظيم صندوق الحدمات الصحية والإجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر.

منشور فنسى رقم ۱۷/۱۰/۱ بتاريخ ۱۹۴۹/۱۰/۱

١ _ طلبات الشهر المتعلقة بدعاوى صحة التعاقد :

عدم الحاجة إلى إرفاق أصل العقد موضوع دعوى صحة التعاقد بطلب الشهر والإكتفاء بصورة منه مشهود عليها من صاحب الشأن بمطابقتها للأصل فإذا تعذر تقديمة يعمل النماس مستوفى الدفعة يتحذر تقديمة نظراً لتقديمة المحكمة

٣ -- تحرير الشهادات العقارية :

يراعى (عدم تحديد جهات البحث) عند تحرير الشهادت المقارية سلبية كانت أو إيجابية إذا كانت تشمل الشهر المقارى بما فيه من سجلات المحاكم المختلطة والوطنية والشرعية ، أما اذا كانت جهات البحث المطلوبة قاصره على (جهة أو جهتين) فيجب في هذه الحالة أن يوضح بالشهادة جهة البحث المطلوبة .

سنص المواد ذات الصلة بالشهر العقارى والتوثيق الواردة بالقانون رقم ١٣٩ لسنة
 ١٩٤٨ الصادر بالقانون الملني

(أ) مستخرج من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ :

مادة ٣: تحسب المواعيد (بالتقويم الميلادي) مالم ينص القانون على غير ذلك مادة ١١:

- ١ (الحلة المدنية) للأشخاص (أهابتهم) يسرى عليها قانون الدولة التى ينتمرن إليها بجنسيتهم ،مع ذلك ففى التصرفات المالية التى تحد فى مصر وتترتب أتارها فيها إذا كان أحد الطرفين أجنبيا فاقص الأهلية وكان نقص الأهلية يرجع الى سبب فيه خفاء لا يسهل على الطرف الآخر تبيته ، فإن هذا السبب لا يؤثر فى أهليته .
- ٢ أما النظام القانونى للأشخاص الإعتبارية الأجنبية ، من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها ، فيسرى عليه قانون الدولة التي أتخذت فيها هذه الأشخاص مركز إدارتها الرئيسي الفعلى ، ومع ذلك فإذا باشزت نشاطه الرئيسي في مصر ، فإن القانون المصرى هو الذي يسرى .

مادة ٢٨ ؛ لا يجوز تطبيق أحكام قانون أجنبي عينته النصوص السابقة ، إذا كانت هذه الأحكام مخالفة للنظام العام أو للآداب في مصر

- مسادة ٣٦: يراعى في حساب درجة القرابة المباشرة ، إعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل بخروج هذا الأصل وعند حساب درجة الحواشى نعد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك ثم نزولا منه الى الفرع الأخر فيما عد الأصل المشترك يخير درجة .
 - مادة ٧٠ : ١ ـ يكون إنشاء المؤسسة بسند رسمي أو بوصية .
- ٢ ـ ويحبر هذا المند أو هذه الوصية دستور المؤسسة ، ويجب أن يشتمل
 على البيانات الآتية :
 - (أ) إسم المؤسسة ومركزها على أن يكون هذا المركز في مصر.
 - (ب) العُرْض الذي أنشئت المؤسسة لتحقيقة .
 - (ج) بيان دقيق للأموال المخصصة لهذا العمل.
 - (د) تنظيم إدارة المؤسسة .
- مـــادة ۷۷ : متى كان إنشاء المؤسسة بسند رسمى جاز لمن أنشأها أن يعدل عنها بسند رسمى آخر وذلك الى أن يتم شهرها وفقا لأحكام المادة ٥٩ .
- مادة ٧٩: ١ الجمعيات التي يقصد بها تحقيق مصلحة عامة والمؤسسات يجوز بناء على طلبها أن تعتبر (هيئة) تقوم (بمصلحة عامة) وذلك بمرسوم بصدر بإعتماد نظامها.
- ٢ ـ ريجوز أن ينص في هذا العرسوم على إستثناؤ الجمعيه من قيود (الأهلية) المنصوص عليها في المادة ٥٧
- ". ويجوز أن يقرض المرسوم إنخاذ إجراءات خاصة للرقابة كتعيين مدير أو
 أكثر من الجهة الحكومية أو أتخاذ أي إجراء أخر بري لازماً .

المسال العساء

- صادة ٨٧. ١ نعتبر (اموالاً عامه) العقارات العنقولة ولعنقولات التي للدولة أو للأشخاص الإعتبارية العامة التي تكون مخصصة لعنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم من الوزير المختص .
- مادة ٨٨: تفقد الأموال صفتها (العامة) بأنتهاء تخصيصها (للمنفعه العامة) وينتهى التخصيص بمقتصني قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعا أو بإنتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال (المنفعة العامة).

الوعد بالبيع

مادة ٢٠١١: الإنفاق الذى يعد بموجبة كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين فى المستقبل لا يتعقد إلا إذا عنيت (جميع المسائل الجوهرية) للعقد المراد ليرامه : (والمدة) التي يجب إيرامه فيها .

٢ ـ وإذا إشترط القنون لتمام العقد إستيفاء (شكل معين) فهذا الشكل تجب
 مراعاته أيضا في الإنفاق الذي يتضمن (الرعد) بإبرام هذا العقد

التعاقد مع الننس

مادة ١٠٨ : لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه بأسم من ينوب عنه ، سراء أكان التعاقد لحسابة أم لحساب آخر ، دون ترخيص من الأصيل على أنه يجوز للأصيل في هذه الحلة أن يجيز التعاقد كل هذا مع مراعاة ما يخالفة ، مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة .

تصرف انحجور عليه لسفة أو عفله بالوقف أو الوصية :

صادة ١١٦: ١ يكون تصرف المحجوز عليه لسفة غفلة بالوقف أر بالوصية (صحيحاً) متى أذنته المحكمة في ذلك .

٢ ـ وتكون (أعمال الإدارة) الصادرة من المحجوز عليه لسفة المأذون له
 بنسليم أمواله (صحيحة) في الحدود التي رسمها القانون .

حسق الحبس

مادة ٢٤٧ : ١ ـ مجرد الحق في حبس الشئ لا يثبت حق إمتياز عليه .

٢ ـ وعلى الحابس أن يحافظ على الشئ وفقا لأحكام رهن الحيازة ،
 عليه أن يقدم حياياً عن غلته .

" - وإذا كان الشئ المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف فللحابس أن
 يحصل على إذن من القضاء وفقا لأحكام المنصوص عليها في
 المادة ١١٩ و منتقل الحق في الحس من الشئ إلى ثمنه

مادة ٣٧٧ : ١ - يمرى على الإبراء الأحكام الموضوعية التي تمرى على كل تبرع

٧ ـ ولا يشترط فيه شكل خاص ، ولو وقع على النزام يشترط لقيامه
 نوافر شكل فرصه أو اتفق عليه المتعاقدين

الحبور الرسسيسي

مادة °79 : ١ - الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام او شخص مكاف بخدمة عامة ماتم على يديه أو ما تلقاء من ذرى الشأن وذلك طبقا للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه

 ٢ ـ فإذا لم تكسب هذه الورقة صفة الرسمية ، فلا يكون لها إلا قيمة الورقة العرفية متى كان ذور الشأن قد وقعوها بإمضاءاتهم أو بأختماهم أو ببصمات أصابعهم هى لمن تلقى عنه الدق

بيسع الوضاء باطل

مـادة 270 : إذا إحتفظ البائع عند البيع بحق إسترداد المبيع خلال مدة معينه وقع البيم (باطلا)

عشد العسة

مادة ٤٧٩ : لايجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى إنفاق أو نص أو أمر من السلطات المختصة أن يشترط بنفسه مباشرة أو بإسم مستعار ولو بطريق المزاد الطنى ما نحيط بهبيعه بموجب هذه النيابه مالم يكن ذلك بإذن القضاء ومع عدم الإخلال بما يكرن منصوصاً عليه في قوانين أخرى .

مادة ٤٩٧ : يلتزم الموهوب له بأداء ما إشترط عليه من عوض سواء إشترط هذا العوض المصلحة الواهب أم المصلحة أجنبي أم للمصلحة العامة .

عتسد الشسركة

مادة ٥١٥ : ١- إذا إتفق على أحد الشركاء لايساهم في أربح الشركة أو في خسائرها ، كان عقد الشركة باطلا .

دويجوز الإتفاق على إعفاء الشريك الذي لم يقدم غير عمله من
 المساهمة في الخسائر ، بشرط ألا يكون قد تقرر له أجرعن
 عمله .

مادة ٥٣٥ : ١ - ليس للمصفى أن يبدأ أعمالا جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لإنمام أعمال سابقة .

٧- ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا أو عقارا أما بالمزاد، وإما
 بالعمارسة ، مالم ينص في أمر تعيينه على تقييد هذا السلطة

عتد الملح

مادة ٥٥٢ : لايثبت الصاح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى .

مادة ٥٥٩ - لا يجوز امن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلمة المختصة ، فإذا عقد الإجوار امدة أطول من ذلك ، إنقضت المدة ثلاث سنوات كل هذا مالم يوجب نص يقضى بغيره .

الوكسالية

مادة ٧٠٠ ـ يجب أن يترافر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة مالم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

الشيوع والقسبة

مادة ٩٧٦ : ١ . كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها وأن بمنعلها بعيث لايلحق الضرر بحقوق سائر الشركات .

٢ - وإذا كن التصرف منصبا على جزء مغرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إنتقل حق التصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف إليه ، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مغرزه ، الحق في إيطال التصرف .

مادة A00: ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال ، أنه يجب أن يبقي دائما على الشيوع .

اليبراث والوصيبة

مالدة AAT : 1 ـ يقوم المصفى بوفاء ديون النركة معا يحصله من حقوقها ومعا تشمل عليه من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية ، ومن ثمن مافى النركة من منقول . فإن لم يكن كل ذلك كافيا فمن ثمن ما فى النركة من عقار.

٧- وتباع منفولات التركة وعقاراتها بالمزاد الطنى وفقا الأوضاع وفى المواعيد المنصوص عليها فى البيوع الجبرية إلا إذا إتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى أو على أن يتم ممارسة . فإذا كانت التركة معسره الزمت أيضا موافقة جميع الدائنين ، وللورثة فى جميع الأحوال الحق فى أن ينخلوا فى المزاد .

مادة ٩٠١: تسلم المحكمة إلى كل وارث يقدم إعلامها شرعيا بالوراثة أو م يقوم مقام هذا الإعلام ، شهادة نقرر حقه في الإرث ونبين مقدار نصيبة منه وتعين ما آل اليه من أموال التركة .

مادة ٩٠٨ : تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموسى ، بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبة ، فإذا زادت قيما ماعين لأحدهم على إستحقاقة في التركة كانت الزيادة (وصية)

(رهن المشساع)

مادة ١٠٣٩ : ١ - ببقى نافذاً الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيها بعد أو على ببعه لعدم إمكان ضَمته.

٧ - وإذا رهن أحد الشركاء حصنه الشائعة أو جزءا مغرزا من هذا العقار، ثم وقع في نصيبة عند القسمة أعيان غير الذي رهنها ، إنتقل الرهن بمرتبته الى قدر من هذه الأعيان بعادل قيمه العقار الذي كان مرهونا في الأصل ويعين هذا القدر بأمر جنى عريضة ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي إنتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر إنتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميم الشركاء ولا بإمتياز المتقاسمين .

مادة ١٠٦٧ . يقع (باطلا) كل إنفاق يجعل الدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حاول أجله في أن يمتلك انعقر المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان ، أو في أن يبيعه دون مراعاة (للإجراءات التي فرضها القانين) ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم (بعد الرهن)

٢ - ولكن يجوز (بعد) حلول الدين أو قسط منه (الإنفاق) على أن ينزل
 المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه .

(حق الأختصاص)

مسادة ۱۰۸۵: ۱. يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى ينزم المدين بشئ معين أن يحصل متى كان حسن النيه ،

- على حق إختصاص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات .
 - ٢ ـ ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ إختصاص على عقار في التركه.
- مسادة ١٠٨٦ : لا يجوز العصول على حق إختصاص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية ، أوعلى قرار صادر من محكمين إلا إذا أصبح الحكم أو القرار (واجب التنفيذ) .
- مادة ١٠٨٧ من يجوز العصول على حق إختصاص بناء على حكم يلبت صلحاً أو إنقاقا بين الغصوم لكن لا يجوز العصول على حق إختصاص بنآء على حكم صادر (بصحة التوقيم) .
- مادة ١٠٨٨ : لا يجرز أخذ حق الإختصاص إلا على عقار أو عقارات معينه (مملوكة المدين) وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها (بالمزاد الطني).
- مادة ١٠٨٩ : ١ على الدائن الذي يريد أخذ إختصاص على عقارات مدينه أن يقدم عريضة بذلك التي رئيس المحكمة الأبتدائية التي نقع في دائرتها المقارات التي تريد الإختصاص بها
- ٧ وهذه العريضة بجب أن تكرن مصحربة بصورة رسعية من الحكم أو بشهادة من قام كتاب مدون فيه منطوق الحكم ، وأن تشدمل على البيانات الآتية :
- (أ) إسم الدائن ولقبة وصناعته وموطنه الأصلى والموطن المختار الذي يعينه في البلده يقم فيها مقر المحكمة .
 - (ب) إسم المدين واقبه وصناعته وموطنه .
 - (ج) تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته .
- (د) مقدار الدين فإذا كان الدين المذكور فى الحكم غير محدد المقدار ، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين الذى يؤخذ به حق الإختصاص.
- (هـ) تعيين العقارات تميينا دقيقاً (وبيان) مرقعها مع تقديم
 الأوراق الدالة على قيمتها .

(ب) يبسنع الوفسساء

نظرا لأن هذا النوع من التعاقد أصبح (باطلا) بحكم الهادة (٤٦٥) من القانون المذكور لذا يجب على مكتب الشهر ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها مراعاة للقواعد الآتية بشأنة :

أولاً : يجِب على مأموريات الشهر أبتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ عدم قبول طلبات الشهر التي يقصد بها (إبرام بيوع وفائية) .

ثانيا : كذلك يجب على هذه المأمرويات الغاء الطلبات التى من هذا القبيل السابق تقديمها والتى لم نتم مرحلة مشروعاتها بعد وذلك إذا لم يقم أصحاب الشأن بتعديل موضوعها إلى بيع بات مثلا .

ثالثا : بجب على مكانب التوثيق وفروعها لينداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ الإمتناع عن توثيق المحررات التى يقصد بها ليرام (بيوع وفائية) كما يجب عليها الإمتناع عن التصديق على التوقيعات في المحررات المذكورة ويستثنى من ذلك المحررات التي صدق على توقيعات باقى المتماقدين فيها قبل ١٥ أكتوبر المذكور فهذه يمكن التصديق على توقيعات باقى المتعاقدين فيها .

رابها : رعلى مكاتب الشهر إيتداء من الناريخ المذكور عدم تسجيل عقود البيع الوفائي إلا إذا كانت موثقة أو صدق على توقيع المتعاقدين فيها أو بصنهم قبل هذا الناريخ .

(ج) إختصاص الدائن بعقارات مدينه

يجب على مأموريات الشهر الإمتناع عن إتمام الطلبات التى يقصد بها أخذ إختصاص (بعد موت المدين) على عقار فى التركة (المادة ١٠٨٥ من القانون) ويرجع فى هذا الشأن إلى الشكاوى أو الطلبات المقدمة المأمورية مع عرض كل صعوبة على المكتب الرئيسى كذلك بجب على هذه المأموريات الإمتناع عن إتمام الطلبات بها أخذ إختصاص على عقارات خرجت من ملك المدين بمحررات نم تسجيلها (المادة ١٠٨٨ من القانون) ويرجع فى هذا الشأن إلى كشوف المكافة الواجب على الطالب تقديمها كما يرجع الى مراجع المأمورية وعلى الأخص دفاتر الطالبات والمشروعات والفهرس العينى وإستمارات التغيير والشكاوى مع عرض كل صعوبة على المكتب الرئيسى .

التفتيش الفنى على أعمال الأعضاء الفنيون والموظفين الادارين

قــرار وزاری رقم ۱۹۳۳/۲۱۳

بشأن لائحة التفتيش الفني للصلحة الشهر العقارى والتوثيق

فررالأني:

مــادة ١

تختص إدارة التغنيش الغنى بالتغنيش على إعمال اعصاء المصلحة وموظفيها الإدارين وذلك لجمع البيانات التى تؤدى إلى معرفه درجة كفايتهم ومدى حرصهم على أداء وجبات وظيفتهم ومقتصنياتها وتحقيق الشكارى التى تقدم صندهم وفحص الطلبات التى تقدم منهم وكذا تعرف مبلغ إشرافهم على أعمال الموظفين العاملين نحت إدارتهم ولها أن تجرى تغنيشاً عاجلاً مفاجئاً على أعمالهم وتصرفاتهم وذلك مع مراعاة أن يكون المفتش أسبق في ترتيب الأقدمية ممن يجرى النفنيش على عمله .

مسادة ٢

على إدارة التفتيش الفنى أن نقدم إلى رئيس المصلحة خلال شهر يونية من كل عام ملاحظاتها على سير العمل وما تراه من إفتراحات وأوجة الإصلاح .

مسادة ٣

يجرى التفتيش بالمكتب الرئيسي وبالأنتقال الى محل عمل المضو المفتش عليه.

مسادة ٤

يوزع مدير التفتيش الأعمال بين المفتيشين ويترب عنه عند غيابه الأقدم قالأقدم من وكلاء الإدارة .

 ⁽¹⁾ نشر بالرقائع العمد ٨٥ بتاريخ ١٩٠٢/١١/٣ ريصدوره يصبح العمل بالقرار الرزاري
 ١٩٦٤/٦٤ القاص بالثمة الانفيق الفي الصلحة الشهر الطارئ (علنها)

يصدر مدير التغنيش دورات تغنيشية شهرية بأسماء من وقع عليهم الإختيار للتغنيش على أعمالهم ويتناول التغنيش فحص ما قام به العضو أو الموظف الإدارى من عمل خلال الغنرة التي يحددها مدير التغنيش.

ويراعى فى الإختيار البده بمن عليه الدور فى الترقية ثم بمن لم يفتش عليه أصلا وبمن فتش عليه مره واحده وهكذا ولا يخل ذلك بتقرير التفتيش على من يستوجب سلوكه أو الشكابات المقدمه ضده الفحص عمله دون إبطاء .

مادة ٢

يضع المفتش تفريرا من قسمين يتضمن القسم الأول منه الملاحظات الغنية والإدارية التى ظهرت له من التفتيش ، ويتضمن القسم الثاني رأية في كفاية أو الموظف الإداري ومدى عنايته بعمله .

V 531. --

- يجب أن يحوى القسم الأول من التقرير المناصر الآتية .
- (١) وصف دقيق للأعمال التي تدخل في إختصاص العضو أو الموظف الإداري خلال فنرة التفنيش وما تم إيداء الرأي فيه أو إنجازه منها .
- (Y) درجة لجادته لتلك الأعمال ومدى للنزامه الدقة في نطبيق القانون والعمليات والسرعه في إنجازها .
- (٣) مدى إستحداده لتحمل المصدولية ودرجة نيقظة الذهنى ومتابعته للنشاط
 الفقهى والقانون المتصل بشئون عمله .
- (٤) مراجعة الموضواعات التي تم التأشير عليها التحقق من سلامه إجراءاتها والموضوعات الموقوفه للتحقق من سلامه أرْجه الإتفاق وهل الإستيفاءات التي يطلبها ميرره ؟ وهل يطلبها دفعه واحده أم على مراحل ؟
- (٥) مدى إعتمادة على نفسة في البت فى الموضوعات المفروضة عليه والتحقق مما إذا كان يستطلع رأى المكتب أو المصلحة فى موضوعات لا تحتاج إلى إستطلاع الرأى.

- أسلوبة في التصرفات في الموضوعات الوقف على مدى نشاطه وغيرته
 على عمله والتعرف على سلامة تقديره وحرصه على تبسيط الإجراءات
- (۷) تعرف مبلغ إشرافه على أعمال الموظفين العاماين تحت إدارته وحسن ترجيههم ،
- (۸) تحری حسن معاماته الجمهور وتعاونه مع رؤسائه وزملائه وحرصه علی سمعنه وعلی کرامة الوظیفة .

ادة ۸

على المفتش أن يضمن تقريره بالإضافة إلى ما قد يتبينه من ملاحظات بيانات بما أداة العضر أو الموظف الإدارى من أعمال جديره بالتنوية وذلك لتكوين صوره كاملة عن كفايته .

مــادة ٩

تعرض تقاريو التفنيش على لجنة أو لجان ثلاثيه تشكل بقرار من وكيل الوزارة المختص

مسادة ١٠

نقدر اللجنة درجة كفاية العصو أو الموظف الإداري بإحدى الدرجات الآتية:

كف، - فوق المترسط - مترسط أقل من المتوسط ولها في سبيل ذلك إستيضاح المغنش أو المصنو أو المرظف الإداري ما تراه أو إجراء ما يازم لإستكمال عناصر التقدير أو إعادة أو متابعة التغنيش على المصنو أو الموظف الإداري .

مسادة ١١

يودع التقرير السلف السرى المصنو أو الموظف الإدارى وترسل له صوره منه متضمنه درجة التقدير بكتاب سرى موسى عليه مصحوب بعلم الوممول وله أن يبدى إعتراضاته خلال خسمة عشر يوما من تاريخ الأخطار .

مسادة ۱۲

الإعترامنات التي يبديها العضو أو الموظف الإداري في الميعاد تنظرها لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وكيل الوزارة المختص ،، وتقرر اللجنه ماتراه بشأنها وتودع الإعتراضات ورأى اللجنة(الملف السرى) للعضو أو الموظف الإدارى وتخطره إداره التغنيش بذلك .

مسادة ۱۳

درجات الكفاية التى تمنع من الترقية إلى درجة أعلى طبقا النص المادة الماشرة من القانون ٥ لسنة ١٩٦٤ لا تعتبر نهائية إلا بقرار المجلس الأعلى لها وللمجلس أن يتخذ مايراه بشأنها وأن يعدل التقرير ، وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من القانون المذكور ويكون قرار المجلس (نهائيا).

مسادة ١٤

لمدير التفتيش ولأمناء المكتب كل في دائرة إختصاصة توجية الملاحظات إلى أعضاء المصحلة وموظفيها الإداريين سواء فيما ينطق بتصرفاتهم الفنية أو الإدارية أو عنايتهم بعملهم أو سيرقهم وسلوكهم .

وعلى أمناء المكاتب إرسال صور من هذه الملاحظات إلى إدارة التفتيش وللعضو أو الموظف الإدارى الإعتراض على هذه الملاحظات في الميعاد المبين في المادة الحادية عشرة .

وتفصل في هذا الإعتراض اللجنة المشار إليها في المادة ١٢ وتودع الملاحظة الملف السرى للعضو أو الموظف الإدارى في حالة عدم الإعتراض عليها أو إقرارها مع الخطاره بذلك .

مسادة ١٥

يعين مدير التفتيش المكاتب والمأموريات التى تفنش تفتيشا عاديا أو تفتيشا عاجلا بغية التعرف على مدى إنتظام العمل فيها ومدى حرص أعضائها وموظفيها الإداريين على القيام بمهام وظيفتهم ويندب لذلك من برى من المفتشين ويقدم تقريراً عاجلا بالنتيجة ويراعى بقدر الإمكان أن يتم تفتيش كل المكاتب والمأموريات تفتيشا عاديا وتفتيشا مقاجئا مرتين في السنة .

مسادة ١٦

جميع الشكاوى التى نقدم ضد أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين ترسل إلى إدارة التفتيش الفنى لفحصها رتقيد بسجل خاص بها ولمدير التفتيش أن يحيل مايراه من الشكاوى ألى أمناء المكاتب أو رؤساء المأموريات لقحصها أو موافاة التفتيش بالتنجة .

وله أن يقرر إما حفظ الشكرى خارج الداف السرى (الداف الغرعى) أو إحالتها إلى التحقيق ويتم التحقيق بمعرفة أعضاء إدارة التغنيش الغنى على أنه يجوز امدير التفتيش أن يندب أمناء المكانب أو الأمناء المساعدين لإجراء التحقق المطارب كما يجرز له أن يحيل المرضوع إلى إداره التحقيقات بالمصلحة لتحقيقية

وتعرض نتيجة التحقيق على اللجنة المشار اليها في المادة ١٣ لتقرر ما تراه بشأنه .

وإنا تبين من التحقيق أن في الأمر ما يستحق المحاكمة الجنائية أو التأديبيه يترلى رئيس اللجنة عرضه عي وكيل الوازره المختص ليقرر مايراه بصدده

مسادة ۱۷

يكرن لكل عصو من أعصاء المصلحة وموظفيها الإدارين (ملف سرى) تودع فيه طبقا القواعد السابقة تقارير التغنيش والشكارى التى تقدم صدهم التحقيقيات التى أجريت فيها ، والشكاوى التى تقدم منهم وما يوجه إليهم من ملاحظات وما يوقع عليهم من جزاء تأديبي أو عقوبات جدائية والقرارات المتصملة تقطوا في الترقية وسائر الأوراق التى تساعد على تكوين رأى صحيح عن العضو أو الموظف الأدارى .

كما ينشأ ملف فرعى تودع فيه جميع التحقيقات والشكارى التى يتقرر حفظها ويجب أن يحاط للعمو أو الموظف الآثاري بكل ما يودع في ملفه السرى .

مسادة ۱۸

بد بإدارة التغيش (سجل) تخصص فيه صفحة كل عضو وموظف إداري يدون فيها ملخص حالته من جميم ما حواه مات المري .

مسادة ١٩

تحفظ الملفات السرية والسجل السرى بإدارة التغيش ولا يجوز المير وزير المحل ووكيل الوزارة المختص ورئيس المصلحة والمجلس الأعلى لها الإطلاع عليها وعلى مدير التفتيش أن يضنى للصنو أو الموظف الإدارى بما دون عنه فيها إذا طلب ذلك .

مادة ۲۰

ينشر هذا القرار في الوقائم المصريه ، ويعمل به من تاريخ نشره .

تسرار رتم ۷۲۱ لسنة ۱۹۷۶ و ۲۱۱ . نخر عقاري ،

بشأن مقاس صورة المحرر للشهر الفوتوغرافيه (1)

وزيسر العسدل:

بعد الإطلاع على الدستور:

وعلى القانون رقم 112 لسنة 1987 بتنظيم الشهر العقارى والقوانين المعدله له وعلى القانون رقم اسنة 1972 بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وعلى المرسوم الصادر في 18 أعسطس سنه 1987 باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى والقرارات المعدله له .

ويناء على اقتراح وكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق .

,,

مسادة ۱ - يتم تصوير المحرر المشهر على أساس ٢٩/٧/٥٠ مم للصورتين . مادة ۲ - يعمل بهذا القرار اعتبار من أول بوليو سنه ١٩٧٤ .

مندر في ٢٤ رجب سنه ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنه ١٩٧٤)

دكتور : مصطفى أبو زيد فهمي

⁽١) الرقائم المصرية – العدد ٢٧٧ بتاريخ ٥/ ١٠/ ١٩٧٤

قسرار رقم ۷۷۷ لسنة ۱۹۷۶ و۲۱۳ ، شهر عقاری ،

بتنظيم إدارة الترجمة بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق (١)

العسدل

بعد الأطلاع على الدستور:

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهرالمقارى والقوانين المعدله له. وعلى القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٤٧ مشأن الترثيق والقوانين المعدله له .

رعلى القانون رقم ٥ أمنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

وعلى القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

وعلى المرسوم الصادر في ١٤ أغسطس سنه ١٩٤٦ باللائعة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر المقاري والقرارات السعله له .

وعلى العرسوم الممادر في ٣ نوفمير سنه ١٩٤٧ باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق القرارات المعدله له .

وبناء على أفتراح وكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق .

ن_ر

- مادة ١ تخنص إدارة الترجمة بمصلحة الشهر المقارى والتوثيق بترجمة ما يقدم اليها من المحررات والأوراق الآنية :
 - (أ) المحررات والأوراق اللازمة لأعمال مصلحة الشهر المقاري والتوثيق .
 - (ب) المحررات والأوراق الأخرى التي يوافق الأمين العام على ترجمتها.
- مادة ٧ ـ تترجم المحررات والأوراق المشار اليها في المادة السابقة من والى لغه أو أكثر من اللفات الآتية :
 - (أ) اللفة العربية.
 - (ب) لللغة الأنجليزيه
 - (ج) للغة الفرنسيه .

⁽١) الرقام المصرية العد ٢٣٧ بتاريخ ٥/١٠/١٩٧٤

ويجوز بقرار من أمين عام المصلحة إمنافة لفة أخرى إلى اللفات المذكورة إذا اقتضت ذلك حاجة العمل وترافرت الإمكانيات اللازمه .

- مادة ٣ : مع عدم الإخلال بأحكام العادة الأولى من هذا القرار لا نقبل التدرجمة المحرزات والأوراق الصادره من الجهات الرسمية الكاتنه خارج جمهورية مصر العربية وكذلك المحرزات والأوراق الصادره من الهيئات الدباوماسية أو القنصائية بالجمهورية إلا إذا كانت معتمده من الجهات الرسمية المختصه .
- مادة 1 : يقدم طانب الترجمة من صاحب الشأن أو من يقوم مقامه ، ويجب أن يشمل الطانب على البيانات الآتية :
- (أ) إسم الطالب ومحل أقامته وإسم من يمثله ومحل إقامته كذلك إن كان يعمل لغيره .
 - (ب) نوع المحرر أو الورقة محل الترجمة واللغه المطلوب الترجمة اليها .
 - (ج) السبب المبرر الترجمة .
 - (د) مرفقات الطاب.
 - (هـ) تاريخ تقديم الطاب .
 - (و) توقيع الطالب .
- مادة ٥ : يجب أن يرفق مع الطلب صوره فوتوغرافية أو خطيه من المحرر أو الورقة محل الترجمة موقعا عليها من الطالب بمطابقتها للأصل .
- مادة ٦ : يسلم طالب الترجمة بعد أداء الرسم المستحق إيصالا موقعا عليه من الموظف المختص مبينا به رقم الطلب وتاريخ قيده بالسجل المعد لذلك والمستندات المقدمه .
- مادة ٧ : يعد بإدارة الترجمة سجل خاص تقيد فيه طلبات الترجمة بأرقام متتابعة طبقاً لتواريخ تقديمها وتدرن في هذا السجل البيانات المنطقة باسم الطالب ومحل إقامته كذلك أن كان يعمل لفيره ونوع المحرر أو الورقة محل الترجمة واللغة المطلوب الترجمة منها واليها ومرفقات الطلب وقيمة الرسم ورقم وناريخ قسيمة السداد وتوقيع الطالب

بالأستلام وتاريخه وكذلك ما قد يوجد من السلامظات ويجب أن يقفل هذا السجل سنويا

مادة ٨ : تحرر الترجمة من نسختين تعتمدان من مدير إدارة الترجمة بما يقيد المراجعة ، وبالنسبة لتراجم المحررات والأوراق المراد استعمالها خارج الجمهورية فايزم التصديق عليها من أمين عام مصلحة بما يقيد إعتمادها توقيع مدير إدارة الترجمة وتمام أحدى النسختين للطالب وتحفظ الأخرى في الملف الخاص بالطلب بادارة الترجمة .

مادة ٩: يجوز آكل ذى مصلحة الحصول على صورة طبق الأصل من تراجم المحررات والأوراق المحقوظة بإدارة الترجمة بناء على طلب يقدم بذلك مقابل دفع الرسم المستحق .

مادة ١٠: تعد إدارة الترجمة في نهاية كل شهر إحصائية ببيان الطابات المقدمة إليها وفقا لكل لغه مع بيان الرسوم المسدده عنها وما تم إنجاه منها وما لم ينجز وسبب عدم الإنجاز وترسل هذه الإحصائية إلى إداره التخطيط والمدابعة المرض على أمين عام المصلحة .

كما تعد إحصائية كل (سته أشهر) ترسل إلى إداره المحفوظات.

مادة ١١: تخضع أعمال إدارة الترجمة لإشراف إدارتي التفيش الغني والتفتيش الإداري والمالي كل فيما يخصها .

مادة ١٢ : يعلم بهذا القرار من تاريخ صدوره

صدوره في ٢٤ رجب سنه ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنه ١٩٧٤)

دكتور : مصطفى أبوزيد فهمي

قــــرار وزيـــر العـــقل رقـــم ۱۰۲۱ لسنــة ۱۹۷۹ بنمـــاذج طلبات الشهر (۱^{۱) (۲)}

وزيسرالعسنل

بعد الأطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم الشهر العقاري .

قــــرر

مادة 1 : تكون طلبات الشهر وفقا للنماذج العرفقة بهذا القرار على حسب الأحوال ويتكون كل نعوذج من ثلاث نسخ مطابقة (٢).

ويجوز أن تعرر طلبات الشهر على غير هذه النماذج على أن تتضمن البيانات الواردة بها .

مادة ۲: ينشر هذا القرار في الوقائع المصريه ، ويعمل به من تاريخ نشره. صدوره في ۷ رجب سنه ۱۳۹٦ ، العرافق (٥ من يوليه سنه ١٩٧٦) وزير العلل امضاء

أحمد سميح طلعت

⁽١) الوقائع المصرية ـ العدد ١٨١ في ١٩٧٦/٨/٥

⁽٢) مذاع بالمنشور الفني ١٠/١٧.

⁽٣) معدله بالقانون ١٩٩٦/٢٢٣ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتأريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

وزارة العسدل

قسرار وزير العسفل رقم ٢٣٢٢ لسنة ١٩٨٦

بسطيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق (1)

وزيسر العسفل:

بعد الأطلاع على قانون مصلحة الشهر العقاري والثوثيق الصادر بالقرار بقانون رقره لمنه ١٩٦٤

وعلى قانون نظام العاملين المعنيين بالدولة العمادر بالقانون رقم ٤٧ لسنه ١٩٧٨ وعلى القانون رقم ٨ لسنه ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٦ لسنه ١٩٨٠ بغرض رسم إضافي لدور الحكم .

وعلى قرار وزير الحل رقم 120 لمنه 1979 بانشاء مكتب الملاقات الإنسانية المحل بقراره رقم 2074 لمنه 1981 .

وعلى قرار وزير المدل رقم ٢٧٤٩ لسنه ١٩٨٥ بتخفيض ٥٠٪ من حصيله الرسم الإصافي على أعمال الشهر العقارى والترثيق المنصوص عليها في البند اسادساه من الجدول المرفق بالقانون رقم ٨ لسنه ١٩٨٥ لصرف حوافز العاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق ولتمويل الخدمات الصحية والاجتماعية لهم ولأسرهم .

وعلى قرار وزير الحدل رقم 1540 لسنه 1947 بنظام الحواقز العاملين بمصلحة الشهر العقاري والترثيق .

قسبرود

(للادة الأولى)

ينتفع بأحكام تنظيم صندرق الخدمات الصحية والاجتماعية المرافق العامارن بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق وأسرهم .

⁽١) الرفائم المصرية العدد ٢٠٩ في ١٩٨٦/٩/١٧

ويقصد بالأسره من يعوله العامل من :

(أ) الزوجات غير العاملين أو الزوج العاجز عن الكسب .

(ب) البنات غير العاملات منى كن غير منزوجات أو كن أرامل أو مطلقات.

(ج) الأبناء غير العاملين الذين لم يجاوزا سن الحادية والمشرين أو جاوزوها وكانوا في أحدى مراحل التعليم الجامعي أو العالى ولم يجاوزوا سن السادسة والمشرين ، أو جاوزوها وكانوا عاجزين عن الكسب .

وينتفى شرط الإعالة بالنسبة لأولاد العامله بوجود أبهم على قيد الحياة ما لم يكن عاجز عن الكس .

(المادة الشانيسة)

يستخدم الرصيد الغائض من نسبة ال ٥٠٪ المخصصة بقرار وزير العدل رقم ٢٧٤٩ أسنه ١٩٨٥ المشار اليه بعد صرف الحوافز الصادر نظامها بقرار وزير العدل رقم ١٤٩٥ لمنه١٩٨٦ في تعويل الخدمات الصحية والاجتماعية التي يكافها تنظيم الصندوق المتنفعين بأحكامه.

(المادة الاسالاسة)

يستبعد العاملون بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق من الحكم الخاص باعانة التقاعد والوفاء المنصوص عليه فى العادة (٣) من قراز وزير العدل رقم ١٢٥٠ اسنه ١٩٧٩ بانشاء مكتب العلاقات الإنسانية اعتبارا من ١٩٨٥/٦/١٦ ، رمن الحكم الخاص باعانات الزواج والكوارث المنصوص عليه فى البندين (أولا) و (ثالثا) من المادة (٢) من ذلك القرار اعتبارا من ١٩٨٦/٨/١ ويستمر انتقاعهم بسائر أحكامه الى أن تصدر اللائحة الإدارية واللائحة الصحية للصندوق .

(المادة الرابعـــة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصريه ، ويعمل به اعتبارا من ١٩٨٦/٨/١ . صدر في ١٩٨٦/٧/٣١

وزيسر العبلل المتشار / أحمد مُدوح عطيه

تنظيم صندوق اغلمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والترثيق

- مـــادة ١ : يقوم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر المقاري والتوثيق ـ المنشأ بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٥ على تحقيق مايلي :
- (أ) تقديم الخدمات المسحية المناحة للعاملين دون الإخلال بنظام العلاج التأميني المقرر بالقانون رقم ٣٣ لمنه ١٩٧٥ والمطبق عليهم بقرار وزير الدولة الصحة رقم ٤٩٨ لمنه ١٩٨١ .
 - (ب) تقديم الخدمات المحدية المتاحة لأسر العاملين
- (ج) أذاه الخدمات الاجتماعية المنصوص عليها في هذا التنظيم للعاملين وأمرهم.
 - مادة ٢ : يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة يشكل على النحو التالى :
 - مساعد أول وزير العدل .
- مساعد وزير العدل اشدون المصالح المعاونة للهيئات القضائية وعدد خلو
 وظيفته يحل مجلته مساعد وزيرالعدل اشدون الديوان العام
- مساعد وزير العدل لشدون المصالح المعاونه للهيئات القضائية وعند خلو
 وظيفة يحل محل مساعد وزير العدل اشتون الديوان العام
- مساعد وزير العدل اشتون الرعاية الصحية والاجتماعية وعند خاو وظيفته
 بحل محله رئيس مكتب العلاقات الأنسانية
 - * رئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر العقارى والتوثيق .
 - الأمين العام لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق.

ولوزير العدل أن يصم الى عضوية المجلس إثنين من ذوى الخبرة وتكون عضويتهما لمدة سنه قابلة التجديد ، ولايكون لأيهما صوت معدود في المداولات .

- مادة ٣ : يتولى مجلس إدارة الصندوق تصريف شدون وتحقيق أغراضه ، وله على الأخص مايلي :
 - (أ) إعداد مشروع اللائحة الإدارية الصحية ، وإقتراح تعديها عند الإقتضاء.

- (ب) وضع خملة العمل باللائحة الصحية لتقديم الخدمات المنصوص عليها فى البندين (أ) ، (ب) من المادة (١) من هذا التنظيم وتحديد نطاقها ووسائل تقديمها فى أول كل سنه مالية فى حدود الإمكانيات المالية الصندوق .
- (ج) النظر في طلبات صرف الإعانة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذ التنظيم .
- (د) النظر في التقارير التي تقدم عن المركز المالي للصندوق وسير الممل فيه.
 - (هـ) الموافقة على مشروع الموازنة المنوية والحساب الخنامي الصندوق .
- (و) النظرفي كل مايري وزير المدل أو رئيس مجلس الإدارة عرضه على
 المجلس .
- مسادة ؟ : يجوز لمجلس الإدارة أن يعهد ببعض إختصاصانه . عدا مانصت عليه المادة (١٨) من هذا التنظيم الى لجنه من أعضائه ، أو الى رئيس المجلس أو إلى لجان فرعيه في المحافظة يشكلها لمدة سنه قابلة للتجديد وتكون مسئولة أمامه عن تنفيذ مهامها طبقا لنصوص هذا التنظيم وأحكام اللولتح .
- منادة ٥ : يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسة أو بناء على طلب وزير العدل وتكون لِجتماعات المجلس صحيحة بحضور رئيس المجلس وثلاثة من أعضائه.

وتصدر القرارات بأغلبيه آراء الحاضرين وعند التساوى يرجع رأى الجانب الذي منه الرئيس

مادة ٦ : تمثل رئيس مجلس الإدارة الصندوق أمام القضاء وفى صلاته بالفير ويكون له ولمن يفوضه من أعضاء مجلس الأدارة توقيع العقود التى يبرمها المسندوق وندب العاملين اللازمين له والعدة سنه قابلة التجديد وانهاء ندبهم وتحديد مستويات مكافأتهم وتقرير المقابل المستحق لهم عن الجهود غير العادية كما يكون له سائر الإختصاصات التى تسندها إليه اللوائح .

- مادة ٧ : يكون السندوق مدير عام تحدد اللائحة الإدارية لختصاصاته ويتولى أمانه مجلس الإدارة وإعداد تقرير كل سنة شهور عن المركز المالى المسندوق وسير العمل فهه .
- مــادة A : يكرن الصندرق مرازنه خاصة تمد على نصط الموازنه العامة الدولة وتبدأ السنة المائية ببداية السنه المائية الدولة وتنتهي بنهايتها
- مادة ؟ : يفتح حساب خامس باسم الصندوق بالبنك المركزي المصرى ويتم الإتفاق منه طبقا للقراعد واللوائح المالية المعمول بها في الجهات الإدارية التي تسـرى عليها أحكام القـاتين رقم ١٣٧ اسنه ١٩٨١ بشأن المعاسبة الحكومية .

ويكرن لرئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر المقارى واللوثيق سلطات رئيس المسلحة المنصوص عليها فى القوانين واللوائح ، وعند خلو وظيفة أو غيابة يحل محله الأمين العام امسلحة الشهر العقارى والترثيق .

- مادة ١٠ : تصرف العامل عدد إنتهاء خدمته لبلرخ السن المقرره لترك الشدمة إعانة تعادل آخر مرتب أساسي شهري كان يتقاصفاه مصروبا في عدد سنوات الشدمة وكسوها بمسلحة الشهر المقاري والترثيق المحسوبة في المعاش وتمويض الدفعة الواحدة بما فيها مدد الإعاره والتدب والأجازات والبحات والمنح والتجنيد والاستبقاء والاستدعاء للاحتياط دون مصاعفه أية مدة ولأضافة مدة أخرى زائدة أو إعتبارية أو افتراضية ويجبر كسر الشهر أو نحس كسور الجنية جنيها ً.
- مادة ١٩ : تضاف التى مدة خدمة العامل فى حالات إنهاء الخدمة العجز أو الرفاة مدة خمس سنوات لو المدة التى كانت باقية الموغ العامل المن المقرره الترك الخدمة أيهما أمّل وتحسب إعانه نهاية الخدمة بالمنوابط المبينه فى المادة السابقة على هذا الأساس وتصرف بحد أدنى مقداره ألف وخمممائة جنية اللعامل فى حالة المجز ولمن عينه من زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة فى حالة الوفاة فاذا لم يعين صرفت لورثته الشرعيين .

مــادة ١٣ : تصرف (إعانه نهاية الخدمة) المنصوص عليها في المادنيين السابقتين متى كان خدمة العامل قد انتهت لأحد الأسباب المبينه فيهما خلال الفترة من ١٩٨٦/٨/١ وتاريخ إنشاء الصندوق حتى ١٩٨٦/٨/١ تاريخ العمل بالأقرار .

وتخفض هذه الإعانة بمقدار ما يكون قد صرفت للعامل أو لورثته من إعانة طبقا للمادة (٣) من قرار وزير العدل رقم ١٢٥٠ اسنة ١٩٧٩ بانشاء مكتب العلاقات الإنسانة .

- مادة ۱۳ : تصرف للعامل (بمناسبة زواجة الأول) إعانة تعادل (عشرة أمثال مرتبه الأساسى الشهرى) في تاريخ توثيق عقد الزواج ، بحد أقصى مقداره (ستمانة جنيه).
- مادة ١٤ : تصرف للعامل بمناسبة زواج بنت له لم يسبق لها الزواج إعانه تعادل ثمانية أمثال مرتبة الأساسي الشهرى في تاريخ توثيق عقد زواجها بحد أقصى مقداره (خسمائة جنية)

ولا يتكرر الصرف للعامل سوى مرة واحدة بمناسبة زواج بنت أخرى :

- مادة 10: لا يمنع صرف إعانة الزواج الزوج من صرفها الزرجة ، ولا يمنع صرفها لهما من صرفها لمن مصرفها الله المن مصرفها الله الله المن مصرفها الله الله الله المقارى والتوثيق قاذا كان كلا الأبوين عاملا بالمصلحة صرف له إعانة تعادل أربعة أمذال مرتبة الأساسي الشهرى في تاريخ توثيق العقد بحد أقصى مقداره (مائتان وخمسون جنيها).
- مسادة ١٦ : نصرف للعامل في حالة (وفاة أحد افراد أسرته) إعانة تعادل مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ وفاة ، بحد أدني مقداره (مائة جنيه) .
- مادة ۱۷ : تصرف في حالة وفاة العامل إعانة تعادل مثلى مرتبه الأساسى الشهرى في تاريخ الوفاة بحد أدنى مقداره (مائنا جنيه)، امن عينه العامل من زوج وأفارب حتى الدرجة الرابعة ، فاذا لم يعين صرفت لورثته الشرعيين
- مادة 14 : تصرف للعامل ، إذا حلت به كارثه ، إعانة يقرها مجلس الإدارة بما لايجارز خمسة وعشرين مثلا لمرتبه الأساسى الشهرى فى تاريخ حاولها ، وبحد أقصى مقداره (ألف وخمسائة جنيه) .

الجسزء العاشسر

قوانين ونيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى وتوانين التيسيرات الجديدة على طالبى الشهر

(يوليسو ٩٦)

١_التحكيم (ق١٩٩٤/٢٧)

٢ .. التعامل بالنقد الأجنبي (ق ٣٨ لسنة ١٩٩٤) معدل بالقانون ١٩٩٦/٢٢٨

٣_ قانون الأحوال المدنية ق ١٩٩٤/١٤٣ .

٤ .. قانون تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء بمصر (ق ١٩٩٦/٢٣٠) .

التمسكيم(ق199٤/۲۷) وأمكام المكمين^{(١) (٢)}

المادة الأولى :

يعمل به ولو كان اتفاق التحكيم مبرم قبل نفاذ قانون التحكيم ١٩٩٤/٢٧ (أى بأثر رجمى) والهادة الرابعة يعمل به بعد شهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (بدأ العمل به في ١٩٩٤/٥/٢٧) .

مادة ٩ من القانون يكون الاختصاص بنظره (للمحكمة المختصة أصلا بنظر النزاع) وتظل كذلك حتى نهاية إجراءات التحكيم .

مادة ٢/١٠ يجب (تحديد موضوع النزاع) بالدعرى وإذا كان الاتفاق لاحق لقيام النزاع فيجب (أن يحدد المسائل التى يشملها التحكيم) والا كان الاتفاق (باطل) و (اى بند) اساسى بالعقد يتضمن شرط التحكيم والاحالة اليه وكان واضحا (بعد اتفاق على التحكيم) .

مادة ١١ (لايجوز) التحكيم في (المسائل التي لايجوز فيها الصلح)(كالنيوه م٥١ مدنى لأنها من النظام العام والأهلية (م ٤٨ مدنى) والا كان (باطلا)

مادة ١٦ يجب أن يكون اتفاق التحكيم (مكتوباً) وإلا كان (راطلا) .

مادة ١٣ فى حالة رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى متضمن شرط (التحكيم) للمحكمة اذا ما دفع المامها قيل ابداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أن تحكم (بعد قبول الدعوى) .

مادة ١/١٥ تشكل هيئة التحكيم بإنفاق الطرفين من (محكم واحد) أو أكثر فاذا لم ينفقا على الحدد كان العدد (ثلاثة) .

مادة ٣/١٥ في حالة تعدد المحكموم يجب أن يكرن عددهم (ونرا) والاكان التحكيم (باطل) (كثلاثة أو خممة أو مبعة مثلا) .

⁽١) مناع بالمنشور الفني ٥/١٩٩٤ وبالجريدة الرسمية العدد ١٦ تابع ٢١/٤/٤١ .

 ⁽ ۲) وسنده في الاسلام (فابعثوا حكلها من الهله وحكمها عن أهلها أن يريد اسلاحاً يوفق الله بينهما)
 (التساء٣٠)

مادة ١١/٩ لا يجرز أن يحكم المحكم المسر أن محجور عليه أو محروم من حقرقه المننيه بسبب الحكم عليه في جناية أو جنحه مخله بالشرف أو بسبب افلاسه مالم يرد اليه اعتباره .

مادة ٤٠ يصدر الحكم (بأغلبيه الآراء) بعد (المداوله) .

مادة ۱/۲۴ يصدر حكم التحكيم (كتابة) (وموقع من المحكمين) وفي حالة تشكيل هيئة التحكيم من أكثر من محكم واحد يكنفي بتوقيعات (أغلبيه المحكمين) بشرط ذكر سبب عدم توقيم الأقلية في الحكم .

مادة ٢/٤٣ يجب أن يكون حكم التحكيم (مسبب) الا اذا استبعد ذلك المراف التحكيم أو كان القانون الولجب التطبيق على لجراءات التحكيم لايشترط نكر سبب.

مادة 7/8۳ يجب أن يشتمل حكم التحكيم على اسماء الخصوم وعناوينهم واسماء السحكمين وعناوينهم وجلسياتهم وصفاتهم ، صورة من اتفاق التحكيم ، وملخص لطائبات الخصوم وأقوالهم ومستنداتهم ومنطوق الحكم وتاريخ ومكان اسداره واسبله إذا كان زكرها واجب .

مسادة ۱/۱۶ تسليم مسور من العكم اكل طرف خلال (۳۰يوم) من تاريخ صنوره موقعه من المحكمين .

مــادة ٥٧ أحكام النحكيم (غير قابلة للطعن فيها بأى طريق) فلا يجوز استثنافها رانما يجوز رفع دعوى مبتناً بيطلانها في أحوال :

مادة 80 لمكام المحكمين (ولجبة النفاذ) (وحائزه لمجبة الأمر المقنضى)
وقد أصدرت مصلحة الشهر المقارى (السنشور الغنى ١٩٩٤/٥) ويوجب مراعاة
(عدم تزييل أحكام المحكمين بالصيغة التنفيذية به عند تقديمها الشهر) باعتبار أن
أحداءات الشهر العقارى لست صمن لجراءات التنفيذ .

المتعدات المطلوبة للشهر :

- (١) اتفاق التحكيم أو صورة رسمية منه .
- (۲) صورة رسمية من حكم المحكمين .

نخلص مما سبق أن التحكيم يكون (باطلا) في أحوال سنه هي :

- (۱) عدم وجود اتفاق مكتوب (مادة ۱۲)
- (۲) عدم تحديد موضوع النزاع بالدعوى (مادة ۲)
- (٣) اذا كان في مسائل لايجوز فيها الصلح (مادة ١١)
- (٤) اذا لم يكن تشكيل هيئة المحكمون (وتراً) اذا زادو (عن واحد (مادة ٢/١٥)
- (٥) بطلان اجراءات التحكيم أو بطلان اعلان أحد طرفي التحكيم (مادة ١/٥٣)
- (٦) شروط فى الحكم بأن يكون (مكتوب) (وموقع) من المحكمون (ومسيب) مالم يتفق على غير ذلك أو كان القانون الواجب التطبيق لايشترط ذلك وأن يشتمل على (اسماء وعداوين وجلسية وصفه) كل من (الفصوم والمحكمين) (مادة ٤٢).

٢ ـ التعامل بالنقد الأجنبي 🗥

ق ۱۹۹۴/۲۲۸ معسفل بالقسسانون ۱۹۹۳/۲۲۸

منشوران فیان ۷٫۳ لسنه ۱۹۹۶ ، ۹٦/۲٦)

مادة 1 : لكل شخص طبيعي أو مطري أن يحتفظ بكل ما يؤول الله أو يمكه أو يحرزه من نقد أجنبي وله الدق في القيام بأيه عمايه من عمليات النقد الأجنبي بما في ذلك التمويل الثلافل والخارج والتمامل داخليا . على أن تتم هذه العمليات عن طريق العصارف المعتمده المتعامل في النقد الأجنبي والجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل طبقا لأحكام هذا القانون في جمهورية مصر ..

مسادة ٣: للمصدارف المعتمده القيام بأية عمليه من عمليات النقد الأجنبي بما في ذلك قبول الودائع والتعامل والتحويل المداخل والخارج والتشعيل والتغطية فيما تحوزه من أرصده بالنقد الأجنبي ويجوز للوزير المختص أن يرخص بالتعامل في النقد الأجنبي لجهات أخرى غير المصارف المعتمده

وكانت تنص قبل إلفائها على (يكون إجراءات التحويلات والمعاملات ذات الطابع الرأسمالي والمتعلقة بتصرف الأجانب المفيمين بالخارج في الأصول الرأسمالية من المفارات على مختلف أنواعها المملوكة لهم بالبلاد على أن يتم التحويل خلال (صنوات) من تاريخ التصرف في هذه المقارات) .

مسادة ١٣ منه: تتفق أحكام هذا القانون مع أحكام قانون الإستثمار رقم ١٩٨٩/٢٢٠.

مادة 14 منه : يلغي قانون التعامل بالنقد الأجنبي السابق رقم ١٩٧٦/٩٧ .

⁽١) منشور الجريدة الرسمية الحد ٢٢ بتاريخ ٢/٦/١٩٩٤ ومذاع بالمنشور الفني ١٩٩٤/٢.

⁽٢) ربائغام ٣ ق ٣٨/ 14 يلني شرط تعويل نقد أجنبي يسارى فيمة المفار الذي يعطكة ويكون المستلمر الأجنبي المقيم بالخارج قد تخلص من فيد كيفية ليدورناد حصيلة تصرفه في المقارات المعاركة له بمصر.

مادة ١٦ منه : يقصد بالوزير المختص في تطبيق أحكام هذا القانون الوزير الذي يتبعه فطاع النقد الأجنبي .

ويراعى بخصوص ذلك القانون مايلي :

أولاً: عند إشهار عقود بيع معلوكة لأجانب مقيمين بمصر وصلاره منهم يجب مطالبة أصحاب الشأن بتقديم شهادة من مصلحة وثائق السفر والهجره نفيد إقامة الأجنبي بالبلاد مدة ٥ سنرات متصله أو حصوله على إقامة خاصة أمده عشر سنوات.

ثانيساً: لايطبق هذا القانون على الأموال المنقوله (كالسيارات) .

ثالثا: ملغاء بالمنشور الغنى ٩٦/٢٦.

رابعاً: ملغاه بالمنشور الفني ٩٦/٢٦.

خامسا : ألفيت م ٤٤١ تطيمات شهر ١٣ الخاصة بإخطار الجهات الأربع وإرسال صورة إمنافية من طلب الشهر إليها وهي مأمورية المعرائب المختصة التابع لها العقار والإدارة العامة للنقد بوزارة الإقتصاد وقسم مكافحة تهزيب النقد بوزارة الداخلية والمصرف المعتمد الذي يحدده صاحب الشأن وذلك بموجب المنشور الفدي ٣٦/٢٣ .

اللاثمة التنفيذية لقانون التعامل بالنقد الأجنبى هـ1998/ ٢٨

قسرار وزاری رقم ۹٤/۳۳۱ ^(۱)

الهادة الرابعة : يلفى القرار الرزارى ١٩٩١/١٩٧ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون ٧٦/٩٧ الخاص بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي والقرارات المحدله له .

مواد اللائحة التنفيذية:

مسادة 1 : يكون التعامل في النقد الأجنبي بمصر في اطار سوق حره النقد الأجنبي نتم من خلال الجهات الآنية :

أ ـ البنك المركزي المصري .

ب. المصارف المعتمدة المنصوص عليها في م ٢ من هذه اللائحة .

ج - الجهات غير المصرفية المرخص لها في التعامل بموجب قرار وزاري .

وتقوم الجهات المشار اليها بالبندين (ب، ج) بالتعامل في النقد الأجنبي لحمامها أو حمام غيرها تحت مسادليتها

صادة ٢ : المصارف المعتمده وهي :

- (١) البنك الأهلي المصري .
 - (Y) بنك مصر .
 - (٣) بنك اسكندرية .
 - (٤) بنك القاهره .
- (٥) البنك النجاري الدولي / مصر .
 - (٦) بنك مصر الدولي .
 - (٧) البنك المصرى الأمريكي .
 - (۸) بنك مصر رومانيا .

⁽۱) منشور بالعريدة الرسمية عدد _____ 1۷۳ (تلبع) ____ ريعمل به من ٩٤/٨/٥ مذاع بالمنشور الفني ١٩٩٤/٧

- (٩) بنك القاهر، وباريس .
- (۱۰) بنك مصر امريكا الدولى .
 - (١١) بنك قناة السويس.

(١٢) بنك النيل .

- (١٣) بنك اسكندرية الكويت الدولي .
- (١٤) البنك الأهلى منوسيته جنرال .
 - (١٥) بنك القاهر، الشرق الاقسى .
- (١٦) بنك الدلتا الدولى .
 (١٧) المصرف الاتحادى العربي التنمية والأستثمار .
- (/) بنك المهندسين .
 - (۱۸) بنت همهندسین .
 - (١٩) بنك التمويل المصرى السعودي .
 - (۲۰) البنك الرطني المصرى . (۱۷۰ الماء الماء المسرى .
- (٢١) البنك الوطنى للتنمية .
- (٢٢) المصرف الاسلامي الدولي للاستثمار والتثمية .
 - (۲۳) بنك التجارة والتنمية (التجاريه) . (۲۷) مناه ند الله الا
 - (٢٤) بنك فيصل الأسلامي .
 - (۲۰) بنك الدقهاية النجارى .
 (۲۲) بنك الأسكدرية النجارى والبحرى .
 - (۲۷) بنك مصر اكستريور .
 - (٧) بناف بيد سعد البطني التنمية
 - (۲۸) بنك بورسعید الوطنی التنمیة
 - (۲۹) البنك المصرى البريطاني .
 (۲۰) البنك المصري الخليجي .
 - (٢١) بنك مصر العربي الأفريقي .
 - (٣٢) بنك الأتتمان الدولى .

- (٣٣) بنك القاهره.
- (٣٤) بركليز الدولي .
- (٣٥) بنك مصر ايران التنمية .
- (٣٦) بنك العمال المصرى
- (٣٧) الشركة المصرفيه العربيه الدولية .
- (٣٨) البنك المصرى انتمية الصادرات .
- را المار المار
 - (۳۹) بنك أمريكان أكسبريس. .
 - (٤٠) البنك العربي الأفريقي الدولي .
 - (٤١) سيتي بنك .
 - (٤٢) بنك التعمير والاسكان.
- (٤٣) بنك الوظيي الوطني البنك العربي ش . م . ع
 - (٤٤) بنك كريديه ليرنيه .
 - (٤٥) بنك الشرق ش . م . ع ^(١) .
 - (٤٦) البنك أبو ظبي العماني . (١)

م٣١ /د يعتبر أجنبي مقيم بمصر (كل من حصل على أقامة بالبلاد المده عشر سنوات أو أقام بالبلاد المده خمس سنوات متصله) .

⁽١) أَسْنِعْتَ بِالقَرَارِ الوزَارِي ١٩٩٤/ ١٢٦ وادْعتَ بِالْمَشْوِرِ الفَتِي ١٩٩٥/١.

تأنسون الأهسوال المدنية رقم ١٤٣ لسنه ١٩٩٤

مادة 0: تختص اقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية بقيد واقعتى الزواج والطلاق اذا كان طرفا العلاقة من المواطنين متحدى الديانه والمله ، وتختص مكانتب التوثيق بالشهر العقارى بعقد واقعنى الزواج والطلاق اذا كان أحد طرفى العلاقة أجنبيا أو كان الطرفان مصريين وإختافا فى الديانة أو المله .

مادة ٧ على الجهات الصحية أر أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية ومكاتب التوثيق بالشهر المقارى إرسال (إخطارات أسبرعيه) عن وقائع الأحوال المدنية التي بابغت بها أو قامت يقيدها الى اقسام السجل المدني المقابلة تنضمن البيانات الخاصة بكل واقعة مؤيده بالصنندات التي تؤكد صحة الواقعة وبياناته خلال ٣ يوم من إنتهاء الإسبوع الذي سلم فيه التبليغ أو الرثيقة .

مادة ١٤ لا يجوز للموظف المختص بالجهات الصحية أو أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية أو مصلحة الأحوال المدنيه أو مكاتب التوثيق بالشهر المقارى فيد أى واقعه او مباشره عمل من أعمال الأحوال المدنية إذا كان الأمر منطقاً به او بزوجة أو بأوارية أو باصمهار حتى الدرجة الرابعة وفى هذه الحالة يقوم رئيسة المباشر بنسجيل الواقعة .

مسادة ٢١ : لايجوز إشتراك اخوين أو أختين من الأب في (إسم واحد) كما لايجوز أن يكون الإسم (مركبا) أو (مخالفا للنظام العام) أو لأحكام الشرائع السعارية .

مادة ٣٠ يجب على السلطات المختصة بتوثيق الوقائع الواردة بمادة ٥ ، الذات وقم بطاقة تحقيق الشخصية وجهة إصدارها او الرقم القومى وتاريخ الميلاد وجهته لكل من طرفى العلاقة بشرط أن يكون ذلك مؤيدا بالمستندات وفقا للائحة التنفيذية للقانون.

مدادة ٣١ : على صاحب الشأن نقديم وثانق الوقائع للى مكتب التوثيق الواقع بدائرتها الواقعة خلال ١٥ يوم من تاريخ نسجيلها على النعوذج المعد لذلك فإذا كان أحد أطراف العلاقة (أجنبيا) يجب إثبات رقم جواز المغر وجهة صدوره

⁽١) نشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٣ نابع ١٩٩٤/٦/٩ ومذاع بالمنشور الفني ١٩٩٤/٦.

مادة ٣٣ تصدر وثانق الزواج والطلاق لأول مرة من أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية ومكاتب التوثيق بالشهر الخارى ، (وتختص مصلحة الأحوال المثنيه) بإصدار (صور) تلك الوقائع .

مادة 84: يجب على كل من بلغ من ١٦ سنه من موطنى جمهورية مصر التقدم لطلب الحصول على بطاقة شخصية من قسم السجل المدنى الذى يقيم بدائرته خلال ٦ شهور من تاريخ بلوغه السن .

مسادة • • تكون بطاقة تحقيق الشخصية (حجة) على صحة البيانات الواردة بها منى كانت صالحة للإستعمال وسارية المفعول . ولا يجوز الجهات الحكومية أو غير الحكومية الإمتناع عن إعتمادها في إثبات شخصية صاحبها ويجب على كل من بلغ السن المذكورة (١٦سنه) فصاعدا)حمل بطاقته وتقديمها المندوبي السلطات العامة فور طلبها للإطلاع عليها ولا يجوز امندوبي السلطات العامة سحبها أو الأحتفاظ بها .

مسادة ٥١ المجندين في أوقات الحرب يحمارن (بطاقة مرور) صادره من وزارة الدفاع تقرم مقام بطاقة تحقيق الشخصية .

اللائمة التنفيذية لقانهن الأهوال المنية

قرار وزاری رقم ۱۹۲۱ /۱۹۹۵ والمنشور بالوقائع المصرية

عدد (المذاع بالمشور النني ١٩٩٥/٥) ويعمل به من عدد (المذاع بالمشور النني ١٩٩٥/٥)

البوم التالي لنشره (وفقا م ٢ من اللائحة التنفيذية) .

مادة ۲

تنشئ مصلحة الأحوال المدنية (رقما قوميا) لكل مواطن يرتبط به ملذ ميلاه ولا يتكرر بعد (وفاته) ويتكون من ١٤ رقم بيانها كالآتي :

الأول من اليسار قرين السيلاد ، السنه أرقام التالية : تاريخ الميلاد ورقمين المحافظة الميلاد وأريمة أرقام رقم مسلس، ورقم أخير ، ورقم أختياري التأكيد على صحة الرقم القومي .

ard.

تتلقى أقسام السجل المدنى كافة البيانات والأخطارات من مكاتب الصحة واقسام كتاب المحاكم ومكاتب الترثيق بالشهر المقارى خلال المواعيد المقرره فاتونا حيث يتم مراجعتها على الحوافظ الوارده بها والتأكد من استيفاه جميع بياناتها وأقسامها وأحكام القانون ثم ترسل بالحوافظ الى مركز المطومات لتسجيل بياناتها وترقيمها واعادتها لأقسام السجل المدنى مع بيان تأسيلي بالبيانات التى تم تسجيلها امراجعتها والتأكد من صحة أدخال البيانات على الحاسب الآلى مرفقا بها شهادة العيلاد والوفاه لتسجيلها لاصحاب الشأن .

ــــادة ۸

يقدم طلب الحصول على صور قبيرد رقائم الأحوال المننية السجلة بمصلحة الأحوال المدنية وفروعها على النموذج المحد لذلك الى رئيس قسم السجل المجنى بعد قيدها بالدفتر فاذا كان مقدم الطلب من المنصوص عليهم بفترة 1 أو 7 من م ٨ من القانون اشر رئيس السجل المدنى (بالقبول) لاستخراج صورة القيد المطلوب وترسل طلبات الحصول على صورة القيد لمركز المطرمات بحافظة لاستخراجها وتعرض على مدير مصلحة الأحوال المدنية أو من ينييه الطلبات المقدمة المتحقق من وجود مصلحة حدية واصدار قوار بناء على ذلك . تنخذ الأجراءات التالية عند قيد واقعة الزواج أو الطلاق للمقيمين داخل البلاد بين مختلفي الجنسية أو الديانه أو المله وكان أحد طرفي الملاقة (مصريا) وذلك بمعرنه الجهنين المذكررتين بعد:

أولاً : بمعرفة مكتب التوثيق بالشهر العقارى :

 التحقق من بيانات طرفى الواقعة والرقم القومى الطرف المصرى ورقم جواز السفر وجهة اصداره اذا كان أحد طرفى الواقعة (اجنبيا) بجميع نسخ العفود أو الاشهادات واستيقاء باقى بياناتها .

القيد بسجل الزواج أو الطلاق واثبات رقم وناريخ القيد بجميع نسخ المقود أؤ
 الاشهادات وختمها

تحرير الحافظة الاسبوعيه للواقعات

♦ ارسال نسخة من المقد أو الإشهاد مرفقا بالحافظة الأسبرعيه للمراقعات إلى
 قسم السجل المختص .

* تسليم نسخة من العقد أو الأشهاد الى كل من طرقى العقد .

حفظ نسخة من العقد أو الأشهاد .

ثانيا : بمعرفة قسم السجل المدنى الختص :

تتخذ ذات الأجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة.

لذا يقتمني الطم ومراعاة تنفيذ ماتقدم

الامين العام رئيس قطاع مصلحة الشهر المقارى المتاء المتناء

٤- قــانـــون تملك الأجــاتب المشــترين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء رقم ٢٣٠٠ ١٩٩٦

وقانون رقم 1970/ 1930 معلل بالقانون رقم 106 / 1940 بخصوص حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والأراضي الصحراوية

أولا : ق رقم ١٩٦٣/٥ ^(١) والمعدل بالقانون رقم ١٩٨٥/١٠٤ :

مسادة ٩ يحظر تملك الأجانب للأراسني الزراعيه رمافي حكمها من الأراسني البور والأراسني الصحراويه ويشمل هذا الحظر الملكيه التامه كما يشمل ملكيه الرقيه أو حق الانتفاع (٢٠)

مسادة ؟ وتؤول إلي الدوله ملكيه الأراضي التي اكتسبها الاجانب في ظل م ١ ق ١٩٦٣/١٥ معدل بمادة ١ق ١٩٨٥/١٠٤ مالم تكن صادرة إلي احدا الستمتعين بجنميه جمهوريه مصر وثابته التاريخ قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ (م٢ منه)

مسادة ۱۰ وکل تعاقد یتم بالمخالفه یقع (باطل بطلان مطلق) ولایجوز تسجیله طبقا م ۱۰ق ۱۹۳۳/۱۰ [والعقاع بالبنشور الفنی ۱۰/ ۱۹۸۵] .

ثانيا : قانرن رقم ۱۹۸۱/۱۶۳ عمل بالقانون ۱۹۸۸/۵۰ تم عمل بالقانون ۲۰۰ / ۱ ۱۹۹۱ [واخاص بالاراضي الصحراويه] .

يجب ألا تقل ملكيه المصريين عن ٥١٪ من رأسمال الشركه وتنص ما ق A1/18۳ على قصر تملك الاراضي الصحراويه على المصريين فقط تم عدل بالقانون ١٩٨٨/٥٥ ونص في م امنه على استبدال فقرة ٢ من المادة ١٢ ق A1/18۳ وقصره على المصرين ويستثني (شرط المعامله بالمثل) لرعاية (الدول المريه) بشرط صدور قرار جمهرري بذلك بعد أخذ موافقه مجلس الوزراء .

⁽١) منشور بالجريد، الرسمية عدد ١٦ بتأريخ ١٩٦٢/١/١٩ .

⁽٧) نست م ١ ق ٢٠١/ ١٩٨٥علي لقماء فقرة ٢ من م ١ ق ١٩٣/١٥٠ وإبارلة ملكيه الاراضي التي الكتسبها (القضايليين) للعراء اذا لم يتصرف فيها أثناء حياته أو خلال ٥ سنوات من تاريخ صدور القانون لمحدل وبصدور ذلك القانون بحظر علي (القلسلايين) شلك الاراضي الزاراعيه والذي كان شلكه لها من قبل (مؤلاً) .

قسانسون تملك الأجسانب للعقسارات المبنيسة والأراضى القضاء بمصر رقم ٢٣٠/ ١٩٩٦ (١)

مادة 1 يطبق قانون ٢٣٠ /١٩٩٦ على تملك الأجانب للمقارات المبينة والأراضي الفضاء - وعلى جميع التصرفات وأسباب كسب الملكية عدا (الميراث) . وقصد ماتملك :

- (أ) الملكية التلمة (رقبة ومنفعة) .
- (ب) الملكية الناقصة (رقبة أو منفعة).
- (ج) الملكية حكما (الإيجار الذي تزيد مدتة عن ٥٠ سنة) .
 - ويقصد بالعقارات المبينية والأراضى الفضاء : (المباني والأرامني)

والشركة الأجبية : هي التي لايملك المصريون - من حيث الشكل القانوني أغلبية رأسمالها حتى لو أنشلت في مصر طبقا لأحكام القانون المصري .

٢٤٠ شروط تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء :(م ٢ ق ٢٣٠/ ١٩٩٩) .

(14 أن يكون التماه (لمقارين علي الأكثر) في جميع أنحاء الجمهورية بقصد (السكن الخاص له ولأسرتة) . وذلك درن إخلال بحق نملك المقارات اللازمة امزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة .

ويقصد بالأسرة : (الزرجان والأولاد القسر) .

- (۲) ألا نزيد مساحة كل عقار (العقار العبنى بعلحقانه أو الأرض الفضاء) على
 (أبريعة آلاف متر مربع).
- (١٠ ألا يكون المفار من المفارات المعنبرة (أنرا) طبقا لقانون حماية الآثار ، ويجوز الرئيس مجلس الوزراء الإستثناء من الشرطين ٢٠١ بمادة ٢في الحالات التي يقدرها .

⁽١) منشور بالجريدة الرسمية العد ٢٧مكرر بتأريخ ١٩٩٦/٧/١٤

- (الإستثناءات) من الشروط السابقة : -
 - (١) الميراث.
- (٢) (لرئيس مجلس الوزراء) (الإستثناء) من الشرطين ٢٠١ بماد٢٥ من القانين في الحالات التي يقدرها
- (٣) مادة ٣: (ملكية عقارات البعثات الدبلوماسية للحكومات الأجنبية كمقر لها أو لسكتي اعصائها ، بشرط المعاملة بالعثال، كما تستثني العقارات المراد تمليكها (لأحدي الهيئات أو المنظمات الدولية) أو الإقليمية، م ٣ ت ٣٣٠ / ٣٣ م غ / 5 ت ٢٣٠ / ١٩٩٠ من تاريخ م ٤ أن ٢٣٠ / ١٩٩٠ من تاريخ شهره فإن تاخر تصاف مدة التأخير إلى مدة الـ ٥ سنوات المقررة لحظر النصرف خلالها في العقار (وكانت في ظل القانون السابق رقم ١٩٨٥/٥٦ ثلاث سنوات)

م٥ ق ٣٣٠ / ١٩٩٦ ولا يجوز للأجنبي النصرف في العقار بعد شهره إلا بعد
 مرور (٥ سنوات) من تاريخ شهره ولرئيس مجلس الوزراء في حالة المضرورة
 الإذن بالنصرف قبل معنى هذه العدة .

م ٦ ق '٢٣/ ١٩٩٦؛ يقع (باطلا) كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون (ولا يجوز شهره) ولمساحب الشأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلانه رعلى المحكمة أن تقسمي به من تلقاء نفسها .

م ٧ ق ٩٣٠ / ١٩٩٦: (مصلحة الشهر المقاري والتوثيق) هي البهه العنوط بها تنفيذ احكام هذا القانون ويجب علي مكاتب الشهر العقاري العنشلة خصيصا لغرض طلبات تملك الأجانب المقارات المبنية والأراضي الفضاء بمصر إنهاء إجراءات النسبيل خلال ١٠ يوم(عشرة أيام علي الأكثر) من تاريخ إستيفاء الأوراق المطلوبة .
م ٨ ق ٣٠٠/ ١٩٩٢ إلمني ق ٥ ٩ / ١٩٨٨ الخاص بتملك الأجانب للمقارات بمصر.

تابع باقى شروط التملك : ﴿٤) العد المسجل سند ملكية البائع (١) .

(٥) وإذا كان العقار موضوع التعامل قد آل بطريق الميراث الشرعي المتصرف

⁽¹⁾ فإذا لم يكن عنك سند ملكية وطلب صاحب الشأن اسناد العلكية بوضع الهد فطي الصأمورية التحقق من شروطها طبقام 12 مكرر من اللاتحة التطبيفية ق 115 / 1957 ممثل بقانون 70 / 1977 الصادر بها قرار وزير العدل بالقرار ٣٠٠٣ / ٧٩ مع سناد رسم نسبى ١ ٪ من قيمة عقار التعامل .

- فيازم أن يتصنمن الطلب شهر حق الأرث إذا وقعت الوقاه بعد ٢١ / ١٩٤٢/١٢ مع نقديم اعلام وراثة بالوقاء ، فإذا آلت عن طريق الإستحقاق في الوقف يضمن الطلب شهر أنهاء الوقف وتقديم أشهاد شرعي بالوقف وشهادات من واقع سجلات الشهادات الرقف بالتقيير أو الإستبدال في مصارفة فإذا كانت هذاك حصة للخيرات والمرتبات لم تكن معينة علي وجه التحقيق فيجب تقديم حكم محكمة بتعيينها .
- (٦) شهادة مشتملات من البلدية أو مكافة كشف رسمى من سجلات الصرائب المقارية ببيان النمويل والوصف الحالي المقار ، وصافي القيمة الإيجارية السنوية المقار ورقم المقار الوارد بسنة تسجيل سند الملكية .
- إذا كان التعامل يشتمل علي تجزئة لأكثر من قطعتين يطلب موافقة التنظيم
 على التعامل (طبقا م ١١ ق ٣/٢٨ الخاص بالتخطيط العمراني) وألا نقل الواجهه عن عشرة أمنار والعمق عن عشرون منرا .
- (٨) إذا كان التصرف صادر من أعضاء الجمعية التعاونية للأسكان التى خصصت لهم أو آلت إليهم بطريق العبرات ولصائح غير الأزواج أو الأقارب حتى الدرجة الثائلة يجب تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والأسكان (أول مدينة نصر العباسية) على التصرف للغير مالم يكن التصرف العراد شهره ثابت التاريخ قبل ٢٩٨/١/٢/ (تاريخ للسل بقانون النعاون الإسكاني) أويكون قد مصنى (عشر سنوات) على تخصيص العقار لعصو الجمعية التعاونية ويلزم في هذه الحالة ارفاق (شهادة التخصيص) حتى يمكن حساب (فوات مدة المشر سنوات) .
- (٩) في حالة استثمار المال العربي والأجنبي يطلب (موافقة الهيئة العامة للإستثمار) طبقا ق الإستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣٠ . (مع التنويه علي العوافقة بمشررع المحرر عند شهره وارفاقها (م ٤٤٧ تطيمات شهر ٩٢)
- (١٠) طلب استثناء من العظر موضح به العبررات اذلك وخطة أوجه استعمال العبني خلال ٥٠ منوات العبني خلال مدة ٥ سنوات العنصوص عليها قانونا مع التعهد بالإلتزام بذلك .

ويلاحظ على ق 1997/770 الآتي : ـ

- (١) أنه ألغي شرط تحريل نقد أجنبي بساري قيمة العقار الذي يتملكه وبذلك يكون المستثمر الأجنبي المقيم بالخارج قد تخلص من قيد كيفية إسترداد حصيلة تصرفة في العقارات المطركة له بمصر حيث الفيت م٣ ق ٣٨ / ٩٤ الخاص بالتعامل بالنقد الأجنبي بمرجب القانون ٢٧٨ / ٩٦
 - (٢) أنه ألغي شرط ألا يكون العقار حصة شائعة مشتركة مع مصري .
 - (٣) أنه مد الفترة المسموح بها البناء إلى خمس سنوات بدلا من ثلاث سنوات .
 - (٤) أنه زاد من مساحة العقار مومنوع التملك فجعلها أربعة آلاف متر مربع لكل عقار بدلا من ثلاثة آلاف متر مربع لإجمالي المسطحات جميعها سواء كان أحدهما أو كلاهما مينيا أو أرض فعناه .
- (٥) أنه جعل الحد الأقسى لتملك وحدات السكني أنتين بدلا من واحد . إلي جانب (أنوحدة المخصصة امزاولة النشاط] وذلك كله بهدف جذب الإستثمارات الأجنبية وتوطينها في مصر عن طريق إناحة وتيسير معيشة المستثمرين الأجانب وإستقرارهم مما يؤدي إلي إطمئلانهم على مشروعاتهم ويمكنهم من منابعة أعمالهم في أمان ويسر وبهدف الإستفادة من العدخرات الدفع عجلة التعديد.

منشسورفی ۹۹/۲۷ 🚓

ويتصنعن قرار السيد المستشار وزير المدل رقم ٣٣٣٨ بتاريخ ١٩٩٦/٧/٧٧ بتنظيم العمل بمكاتب شئون تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضى القصاء وقد نشر في الوقائع المصرية العدد ١٧٦ في ٣ أغسطس سنه ١٩٩٦ وفيما يلي نصه: المسادة الأولسي

بنشأ بمصلحة الشهرالعقارى والنوثيق مكتب يسمى (مكتب شنون تملك غير المصرين العقارات المينية والأراضى الفضاء).

رينبع هذا المكتب (مكانب فرعيه) بكل معافظة .

المسادة الشانيسة

يشكل (المكتب الرئيسي) المشار اليه برئاسة رئيس قطاع الشهر المقارى - ٩٢٧ – والترثيق وعضوية اثنين من الرزارات والجهات المعينه وعدد كاف من الأعضاء الفنيين والأداريين والكتابيين ويرأس كل (مكتب فرعى) أمين المكتب وعضوية أمين مساعد بالمكتب ومدير ادارة الشهر ويلحق به عدد كافة من الموظفين الكتابيين،

المادة الصالخة

تكون مهمة مكاتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظات متابعه الطلبات المقدمة من غير المصريين لتملك العقارات العبنيه والأراضى الفضاء فى المأموريات التابعة له يوميا وبحث أية سعوبات قد تعترض فى مراحل مراجعة هذه الطلبات أو المشروعات حتى تمام شهرها وذلك خلال (عشره أيام)على الأكثر من تاريخ ورود أو استيفاء الأوراق المطلوبه .

المسادة الرابعسة

يجب على مأمورية الشهر المقارى المختصة ارسال صورة من كل طلب شهر يقدم اليها لصالح غير المصريين الى كل من مكتبى شدون نماك غير المصريين (بالمحافظة) (والمصلحة فى ذات اليوم ليقوم كل منهما بقيد الطلب فى (سجل) بعد لذلك واعداد ملف لكل طلب على حده تحفظ به صوره من الطلب من كافة المكانبات والألتماسات التى نقدم بشأنه ويراعى أن يخصص فى المكتب سجل لكل مأمر دة تابعه له .

المسادة اغمامسة

على مأمورية الشهر المقارى فى حالة طلب الأستئناء من البندين ١٠١ من المادة الثانية والفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٩٦ المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٩٦ منتظيم تملك غيرالمصريين للمقارات المبينه والأراضى الفضاء ارسال الطلب ومستنداته الى مكتب شدون تملك المصريين بالمصلحة فور استكمال بحثة مشفوعا بالرأى دون ختمه وعلى هذا المكتب ارسال الطلب مشفوعا بمذكرة بالرأى الى (المكتب الفنى لوزير المدل) وذلك خلال (ثلاثة أيام) على الأكثر من تاريخ ورود الأوراق إليه

المسادة السادسية

يتولى المكتب الفنى أوزير العدل ارسال الطلب والمستندات المرفقة به خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ وروده مشفوعا بمذكره بالرأى لعرضه على (رئيس الوزراء) طبقا لأحكام القانون .

المسادة السسامسة

يجب على مأمررية الشهر المقارى ومكاتب شدون تملك غير المصريين بالمحافظات اخطار (مكتب شون تملك غير المصريين بالمصلحة) بكافة الإجراءات التى تتخذ بشأن الطلب أو المشروع أو المحرر سواه ما تعلق منها بالسير في الأجراءات أو أيقافها ، وعلى مكتب شدون التملك بالمصلحة الباتها في السجل المعد اذلك ، وكذلك اخطار المكاتب الفرعية بملاحظات الرزارات والجهات المعنية فور ورودها اليه واخطار الطالب مباشرة بما يجب اتخاذه قانونا .

المسادة الشيامنية

على مأمرريات الشهر العقارى ومكاتب شئون تملك غير السلمين بالمصلحة والمحافظات اعداد (فهارس ابجدية باسماء طالبى الدملك من غير المصريين) يزود بها مركز المعلومات بالمصلحة وذلك الرجوع اليها لحصر حالات تملك غير المصرييين للمقارات المبنيه والأراضى الفضاء فى جميع أنحاء الجمهورية والتحقق من توافر الشوط المنصوص عليها فى القانون ولها الاستعانه فى هذا الشأن بأى جهة حكومية أخرى .

المسادة الساسعية

يتولى مكنب توثيق تمالك السمريين بالمصلحة اعداد (دليل التحريف) بالاجراءات والمستندات والرسوم المطلوبة لعمليات الشهر والتوثيق توزع (مجاناً) على طالبي النماك .

المسادة العاشسرة

على مكتب شنون تملك غير المصريين بالمصلحة أرسال بيان الى (المكتب الفتى لوزير المدل) خلال الأسبوع الأول من كل شهر على الأكثر يتضمن بيانات وافيا عن طلبات الشهر الني قدمت من غير المصريين خلال الشهر السابق وما تم فيها شاملا للطلبات التي قدمت للاستثناء من البندين ١٠٢ من المادة الثانية ، والفقرة الاخديرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٠٠ لسنه ١٩٩٦ المشار اليه وكذا الاجراءات التي تخذت بشأن تلك الطلبات وعليه أن يعد أيضا أحصائية كل ثلاثه أشهر واخرى منويه عن الطلبات العشار اليها وما تم فيها .

وعلى المكتب الفنى لوزير العدل ارسال صوره من هذه البيانات والأحصائيات المشار اليها في الفترة المابقة (للامانه العامة اسجاس الوزراء) فور ورودها اليه . وتتغذا لذلك براعي مابلي :

أولا : يجب على مأمورية الشهرالعقارى المختصة ارسال صدورة من كل طلب شهر يقدم اليها لصداح غير المصريين لتملك عقارات مبينه واراضى فصناء الى مكتب شنون تملك غير المصريين بالمصلحة فى اليوم التالى على الأكثر ، على أن يتضمن الاخطار بيان المستندات المقدمة مع الطلب والمستندات المطلوبة من واقع الفحص المنذى الطلب طبقا القانون .

كما يجب على السأمورية اخطار المكتب المذكور أولا بأول بما يقدم البها من التماسات او مستندات في اليوم التالي على الأكثر وأخطاره ايضا فور ورود كشف التحديد اليها مم بيان ما انتهى اليه البحث واعمال المراجعة الهندمية والفنية

ويجب على السأمورية اخطار مكتب شئون نملك غير المصريين بالمحافظة بصورة من هذه الأخطارات أول بأول .

ثانياً: نتم أجراءات بحث ومراجعة الطلبات المشار اليها تحت الأشراف المباشر الرئيس المأمورية الذي يعد مسئولا عن أي تقصييرا واهمال أو تراخ في اجراءات بحث ومراجعة الطلب وقتاً لأحكام القرانين والتعليمات.

ثاثا: يقوم مكتبى شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة بقيد طلبات التملك الذى ترد صورها من المأمورية فى سجل بعد اذلك ، مع مراعاة ترتيب ارقام قيدها بالمأمورية ، ويخصص لكل مأمورية سجل خاص بها ويدون بهذا السجل كافة ما يتعلق بالطلب من بيانات ومراحل الاجراءات الذى يمر بها الطلب والمشروع .

رابعاً: يقوم كل من مكتبى شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة باعداد ملف لكل طاب على حدة تحفظ به صورة الطلب وكافة المكاتبات والالتماسات التي تقدم بشأنه.

خامساً : يجِب على مكتبى شئون نملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة متابمة المأموريات على فترات متقاريه للمعل على الأنتهاء من الأجراءات على وجه السرعة حتى تمام شهر محرراتها ، ويعرض علينا أى تراخ أو تقصير أو أهمال .

ويعتبر كل عمنو من أعضاء هذين المكتبين مسئولا مسئولية مباشرة عن متابعة الطلبات بالمأموريات الواقعة في اختصاصه وانجازها حتى تمام شهرها ، كما يجب عليه متابعة القيد بدفاتر الطلبات ، واستعجال الطلبات على فترات متقاربه .

على مكتب شئون تملك غير المصربين بالمصلحة فور ورود الطلب اليه من المامورية التحقق من واقع مراجع المكتب عما اذا كانت مقدمه طلبات تملك لصالح الطالب عن عقار أو عقارات لخرى في جميع انحاء الجمهورية .

سابعاً: على مأمورية الشهر العقارى في حالة طلب الاستئناء من البندين (٢.١) من المادة الثانية والفقره الأخيره من المادة الخاسمة من القانون رقم °٣٢ لسنة (٢.١) بتنظيم تملك غير المصريين المقارات المبنيه والأرامني الفضاء ارسال الطلب ومستنداته وإخطار القبول الشهر الى مكتب شدون تملك غير المصريين بالعصلحة مباشرة فور استكمال البحث دون ختمه مقبولا المشهر .

وعلى مكتب شئون نماك المصرييين بالمصلحة بحث هذه الطلبات فور ورودها وفقا لأحكام القانون والتحليمات وارسال لوراق الطلب مشفوعا بمذكره بالرأى الى وزارة المدل خلال ثلاثه ليلم على الأكثر من تاريخ ورودها اليه .

اما طلبات الشهر المقارى التى لا تخصع للاستئذاء الموضح بالبند السابق ، فتقرم المأمورية المختصة بمراجعتها والسير فى اجراءاتها وفقا القانون والتطيمات ولا تأشر عليها مقبولاً للشهر حال استيفائها لكافة بياناتها إلا بعد الرجوع إلى مكتب شئون تملك الاجانب الرئيس بمصلحة الشهر العقارى التحقق من عدم وجود مانع التأشير مقبولاً الشهر ولا حاجة لإرسال مستندات الطلب إلى مكتب تملك الاجانب المشترين سالف الاشارة (فنى ١٩٩٧/) .

ثامنا : على مأموريات الشهر المقارى ومكاتب شدون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظات اعداد فهارس ابجدية باسماء طالبى التملك من غير المصريين تزود بها مركز المطومات بالمصلحة وذلك الرجوع اليها لحصر حالات تملك غير المصريين المقارات المبنيه والاراضى الفضاء فى جميع انحاء الجمهورية والتحقق من توافر الشعوص عليها فى القانون .

تأسط : على مكتب شدون تملك غير المصريين بالمصلحة ارسال بيان الى المكتب الغنى لوزير الحل خلال الاسبوع من كل شهر على الاكثر يتضمن بيانا وافيا عن طلبات الشهر التى قدمت من غير المصريين خلال الشهر السابق وما تم فيها شاملا للطلبات التى قدمت للاستثناء من البندين (١٠ ٢) من المادة الثانية والفقرة الأخيرة من المادة الخنامية من القانون وقم ٢٣٠ اسنه ١٩٩٦ المشار اليه وكذا الاجراطت التى أتخذت بشأن طلبات التملك ، وعليه أن بعد لحصائبة كل ثلاثة أشهر وأخرى سنوية عن الطلبات الشار اليها وماتم فيها .

عاشراً: تقدير رسوم الشهر المقارى المسحقة على المحررات واجبة الشهر المتصمنة نماك الفير المصريين العقارات المبنيه والأراضي الفضاء اعتبارا من المدمنة نماك الفير المصريين العقارات المبنية 1997 (تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٣٠ اسنة ١٩٩٦ المشار اليه) وفقا للأسس والقراعد بها بالقانون رقم ١٩٣٠ بشأن رسوم الترثيق والقرانين المحلة له وجدلول الاسعار المسار بها قرار المستشار وزير الحل رقم ٣٣٩٣ لسنة ١٩٩٦ م.

حادى عشر: يلفى كل ما يخالف ذلك من تعليمات سبق اذاعتها فى ظل أحكام القائدين رقم ١٩٨٨ بننظيم تملك غير المحادية ا

أوجمة الخلاف. في الإستشاءات بين قوانين شلك الأجانب المعاقبة

1997/77-5	1994/073	1971/413	المومضرع	٠
ايشنع الكون(مامله)	المنتم المنافية (مامله)	لاينسم القرن[ما مه)	الميراث	-
شرهه (ما مله)	شرهه (م۲ منه)	شرمه (م۱/۲مه)	إذا كانت ملكية المقار لحكومة أجنبية لإنخاذه مقرا لبطنها الدبلوماسية أو القنصالية أو لسكني رئيس البمشة – وذلك بشرط (المعاملة بالمثل) أو كانت الملكية لإحدي الهيشات أو المنظمات الدرلية أو الإقليسية	ſ
لأيرجد	لايوجد	شرحه	التصرفات التي لم يتم القانون فلا يعدد بها ولا العمل بهذا القانون فلا يعدد بها ولا إذا كمنت فدمت بشأنها علم المريات الشهر العقاري مأموريات الشهر العقاري أن إستخرجت بشأنها تواخيس بناء من أر إستخرجت بشأنها كله قبل ١٩٧/١/١/١٥/١٠ والمادة كلا كله قبل ١٩٧/١/١/١٠ والمادة التنفيذية الإسكان رقم ٥٩ / الإسكان رقم ٥٩ / الإسكان رقم ٥٩ / المهدد التنفيذية الإسكان وقم ١٩٧٧) .	P

				$\overline{}$
ق۱۹۹۱/۱۳۰	ق٥٥/٨٩٩١	ق۸/۱۹۷۱	المومنسوع	٠
1997/1110	لايضنع كالنز(مامل)	اليشنع القارن (مامله)	البراث	١
ارتيس مجلس الوزراء أستثناء من الشرطين ٢٠١ بمادة ٢ من القانون	سلطة الإستثناء البنودا ، ۲،۲ من	المجلس الرززاء ملطة الإستثناء من الشروط كلها أو يعضها حسب مصالح البلاد ومطالبات التنمية وإعتبارات المجاملة	سلطة الإستثناء	£
أريعة ألاف منز مريع لكل عقار من العقارات المصرح له بها لاسكني وواحد المزاراة التشاط	ثلاثة ألاف متر مريع	ألف متر مربع	المسطح المسطح الدمامل قويه	٥
جائز	غيرجائز	غير جائزة	الملكية علي الشيرع	1
61197/11 697/14 697/14 697/14	/۱۹۸۸ ، کتاب دوري ۱۹۷۱/۸۸ ، فني ۸۹/۱	-Y1/11 19VV/0-19VV/£	المنشورات الغنيسة	٧

1997/27

مندر القاتون رقم ٩٦/٩٧ معدلاً للقاتونين ارقام ١٩٥٧/١٦٣ الغامس بالبنوك والاكتمان ، والقانون رقم ١٩٧٥/١٢٠ الغامس بالبنك المركزي المصرى والجهاز المصرفي ، وقد نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر بناريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ .

وتسرر

مادة 1 : يصاف مادة جديدة برقم (٢١ مكرر) للقانون رقم ٣٩٥/١٦٣ نص كالآتى : يجوز أن تزيد نسبة ما يملكه (غير المصريين) في رمووس اموال البنوك المشتركة والخاصة على ٤٩٪ من رأس المال المصدر لأى بنك ، ويلفى كل حكم يخالف ذاك ، ويحظر على أى (شخص طبيعى) بغير طريق (الميراث) أو على أى (شخص أعلى أى ر شخص أعتبارى) أن يمتلك ما يزيد على ١٠٪ من رأس المال المصدر لأى بنك من البنوك المشار اليها في الفترة الأولى إلا بعد (موافقة مجلس ادارة البنك المركزى المصرى) ويقع (باطلا) أي تصرف بالمخالفة لذلك .

مـادة ٧ : استبدال نص م ٤٥ من قانون البنوك والأنتمان المشار اليه بنص آخر هو و يخطر على البنوك المقارية والبنوك الصناعية وينوك الاستثمار والأعمال مائات :

- (أ) التعامل في المنقول أو العقار بالشراء أو البيع أو البدل عدا:
- ١ _ المقار المخصيص لادارة أعمال البنك أو للترقية عن العاملين به .
- للمنقول أو المقار الذي تؤول ملكيته الى البنك استيفاه لدين له قبل الغير . على أن يقوم البنك بالتصرف فيه خلال منه من تاريخ أيلوله الملكية اليه بالنسبة المنقول وخمس سنوات بالنسبة للمقار ويجوز لمجلس ادارة البنك المركــزى المصـرى (مـد هذه المدة) عند الاقتصاء .
- (ب) قبول الاسهم التي يتكون منها رأسمال البنك بصفه ضمان لقرض أو التعامل في هذه الاسهم أو امتلاكها ، مالم تكن هذه الأسهم قد آلت ملكيتها الى البنك وفاء لدين له قبل الغير على أن يقوم البنك ببيع هذه الاسهم خلال سنه من تاريخ أيلوله الملكية .

(ج) امتلاك اسهم الشركات المساهمة بما نزيد قيمته على * 25 من رأسمال المصدر الشركة ويشرط الا تجاوز القيمة الأسمية للاسهم التي يماكها البنك في هذه الشركات مقدار رأسماله المصدر واحتياطياته ولوزير الاقتصاد زيادة الحدين المتكورين عند الاقتصاد بناه على أفتراح محافظ البنك المركزي ، ويسرى الخطر المتصوص عليه في هذا البنك على بنوك التنمية والائتمان الزراعي .

مـادة؟ : يستيدل بنص فقرة (د) من مادة ٧ من القانون رقم ٧٥/١٦٠ في شأن البنك المركزي المصرى والجهاز المصرفي الآتي :

مادة ٧ فقرة و ، د تحديد أسعار الخصم ومعدلات المائد عن العمايات المصرفية التي يجريها البنك حسب بيمه هذه العمايات وآجلها ومقدار الحاجة اليها وفقا اسياسة النقد والانتمان دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر .

مبادة ٥ : لا تسرى احكام الفقرة الثانية من العادة ٢١ مكرر (١) من قانون البنوك والأنتمان المشاواليه على المساهمات التي تزيد على النمبة المشار اليها في تلك الفقرة في تاريخ العمل بهذا القانون ، ولا يجرز زيادة مبالغ هذه المساهمات إلا بعد (موافقة البنك المركزي المصرى) .

رئيس القطاع

الجـــزء الحادى عشر

رسوم الشهر المقاري

[النسبية وضريسة التعسرفات (٧,٥ ٪)] والقوانين الجمديمة العسادرة يبوليو ١٩٩٦

مع بيان طريقة تقدير الرسوم ، والإعفاجات لكل منهما وكيفية إسترياد ما دفع منهما بدون وجه حق .

أهم ما جماء بالقواتين الجمليمة :

١- خفض صريبة التصرفات المقارية إلى ٢,٥٪ الإكتفاء بتقدير الشهر
 المقاري الرسرم فقط ثم قيامه بعد ذلك بإخطار مأمورية المعرائب المختصة خلال ٣٠
 يرم من تاريخ تسجيل أسيقية طلب الشهر .

٢- إنفاء بند ٨ من مادة ٢١ قانون ٧٠ / ٦٤ يشأن رسوم الشهر والخاصة بمنزيبة الأرض الفضاء تنفيذا لمكم المحكمة الدستورية الطبا الصادر في القضية رقم ٥/ ١٠٠ منتزرية الصادر بجلسة ١٩٩٣/٦/١٩ .

 ٣- جعل نموذج طلب الشهر يوزع مجانا بعد أن كان يباع بمبلغ ٢٥ قرش وذلك بمرجب ق ٢٢٢ / ٩٦

 ٤ - جعل شريحة الـ٣٪ الخاصة بالرسوم النسبية نقدر بصفة دائمة بعد أن كانت مدنها ٣سزات قابلة النجديد .

 - جعل رسوم الأمانة القضائية (٢٥٪) المفروضه على تسجيل عريضة الدعرى نقدر بناه على الوارد بطاب الشهر أو عريضة الدعوى .

<u>ما يلاحظ على تلك القوانين : -</u>

ا لم ينغ البند ١٠،٩ من م ٢٠ من ق ٧٠ ٤ بتحديلاته بشأن رسوم الشهر والخاستان بالتمامل على الأرض دون العباني ، و العكس ومطالبة صاحب الشأن بتقديم شهادة بمسلح الأرض الغضاء ومسطح العباني – ونناشد العسدولين بمجلس الشعب مرعة إصدار تشريم وإلقائهما .

٧- نناشد المسدولين أيمنا بخفض (وسوم التسجيل النسبية) المتررة علي الصادر لمسالحه التصرف إلي (٤٢٠٥) إسره بنظيرتها مشربيه التصرفات العقارية تشجيعا لجميع فالت وطبقات الشعب علي تسجيل عقاراتهم منمانا لحقهم ولإستقرار العلكية العقارية ومنع المنازعات وعدم تكديس ساحات القضاء بقضايا صحة التعاقد بلا مبرر وعالا للامس الدستوري من الدستور الدائم لجمهورية مصر (م ٢٤ منه) (الملكيه الخاصة مصونه) .

خلصه وأن هناك تصرفات لا يطبق عليها صريبة للتصرفات (وكمثال إنشاء حق الإرتفاق وعقد القسمه وللهيه من الأصل الفزع أو المكن وإشهار حق الإرث المقترن بتصرف الوارث في عقار مورثه الذي آل إليه بحالته وقت الوفاء) فأين التيبيرات الجديدة للتي تقررت له بموجب هذه القوانين .؟

قسانون ۲۷۲ / ۱۹۹۹ (۱) بتعساميسل بعض أحسكام قسانسون ۲٤/۷۰ بشسسان رمسوم الشهسسر المسادة الأولىي

يستبدل بنص المادتين ٢٤ مكرر فقرة أولي و ٣٤ مكرر من القانون رقم ٧٠/ ٢٤ بشأن رموم الشهر اللصان الآتيين :

م ٢٤ مكر فقرة أولى

(تحصل مؤقتا عند شهر صحيفة دعرى صحة التماقد على حقرق عينية على حقرق عينية على حقرق عينية وعلية أو عند شهر طلب عارض أو طلب ندخل أو طلب إثبات إتفاق يتضمن صحة التماقد على حق من هذه الحقوق (أمانة قضائية) نورد لغزينة المحكمة على نمة شهر الحكم الذي يصدر في الدعوي أو الطلب مقدارها (٢٥ ٪) من قيمة الرسم النسبي المستحق على شهر الحكم محسوبا على أساس ثمن المقار كما هو ثابت بصحيفة الدعوي أو الطلب (٢) وتفسم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبي السندق على نلك الشهر).

م ٣٤ مكرر . (يخفض إلي النصف الرسم النسبي المستحق علي المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفي هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها) (٢) .

 ⁽١) منشور بالجريدة الرسعية الحد ٢٧ مكرر بناريخ ١٩٩٦/٢/١٤ .
 (٢) كانت م ٢٤ مكرر فقرة أولى قبل تحيلها نئس على نصحيلها وفقا الصافى القيمة الإيجارية الوارد.

بالكتاب الرسمي المستخرج من المنزلت المغاربة أرضادة الشخات المستخرجة من البلدة بعد منزيها في ٣٠ الشال والثانع يضرب حسب الشريعة بعد أقسى ٦٪ أو الثمن الوارد بالصرر أبهما أكبر ثم يصرب الناتج في ٣٠ - ١٠٠ والآن بعد التعديل نعمل ربع الثمن الثابت بمسعيفة الدعري أو الطالب علي أن تخصم قرمه هذه الأمانة من الرسم للنسي عند شهر الحكم السائدر في تلك الدعوى .

⁽٣) لم يأت تعديل نصن م ٢٤ مكرر بجديد في التفقيض سوي أقه جعل خفض نصبة الـ ٥٠ (٢٨) من فيمة السمين أسبة الـ ٥٠ (٢٨) من فيمة الرسم النسبي (بصفة دائمة) بدلا من تجديدها كل ثلاث سنوات ، وتأمل في خفضها إلى 7. من فيمة التعامل تشجيما على النسجيل وليدخرار اللكية وماما لاي مطارعات مستقبر ومدما من المرهلات ماشعر ومدما من المرهلات ماشعر من المرهلات ماشعرات والقضاء بلا من المرهلات منافقة المنافقة المناف

مبرّر وَزَأَمَّلُ أَن يَكُونَ اللَّصِ بِعَدْ تَحَيْلُهُ كَالاَتِي (وملما من أَي لَيْسَ أَن عَمَرضَ فِي القضور) فِيهُ (يَخْشَنَ الرَّسِم النَّسِي إلَّى هَ؟ لا يدَارَضَ ٢٠ علي المحررات القامنة بطلبات الشهر قابًا كأن المحرر المطارب شهره قد ميقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تمفي هذه الاصرفات المابقة من الرسم النسية المصومين عليها أني هذا القانون علاد شهرها) .

قسانون ۲۲۵ / ۱۹۹۳ (۱)

بالغاء بند ٨ م ٢١ ق ٧٠/ ١٩٦٤ بشأن رسم الشهر

المادة الشالشة

يلفى بند A من م ٢١ ق ٢٠ / ١٩٦٤ بشأن رسرم الشهر معدله بقانون ٢ (١٩٩١ (وكانت فقرة A من تلك المادة تنص قبل إلفائها على : (تحدد قيمة العقار في الحالات التي ينص فيها على تقدير الرسم النسبي على النحو الأتى : –

٨- الأرامني الفضاء والمعدة البناء وما في حكمها التي تربط عليها صريبة
 الأرض الفضاء على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن خمسين
 مثلا لقيمة المضريبة الأصلية السنوية) (١).

⁽١) منشرر بالبريدة الرسمية المدد٧٧ مكارر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤

⁽٧) والداعي الإندائها صدور حكم المحكمة الدساورية الطبا في القصية ١٠/٥ ق دستورية بجلسة ١٩٩٣/١/١٩ والمنظرر بالبرودة الرسمية العد ٧٧ تابع بتاريخ ١٩٩٣/١/٥ وذلك استالته ق ٣٨/١/١٩ الخاص بغرض مدريية الأرض القضاء المادة ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر سنة ١٩٧١ الذي يحمي الملكية الخاصة لأن في ذلك إعتداء عليها ، كما أنه مخالف المادة ٣٨ من الدستور امخالفتة المفهرم الحالة الإجتماعية حيث يقوم النظام المدريني علي أساس ذلك .

غير أنه يلامظ أن المشرع أغفل الدس علي إلفاء فقرّة أو بُند ١٠ من مادة ٢١ المشار إليها والتي ننص على : -

حيث بطالب صلّح الفأن يشهادة بمسلح الأرض الفضاء ومصلح الدبائي لتقدير صويية الأرض الفضاء علي المسلح الدامن بالأرض القضاء ، ويرجي تحقيقا الفائدة سرعة تنخل المشرع بالفلاء حيث أن ذلك البد أساب المتعاملين مع الشهر العقري (بإجام) تتوجة إيقاف أميلياتهم بقم المراجمة الفنية بمكاب الشهر العقاري لتقديم تلك الشهادة والتي قد تمتخرق وقنا طويلا أو يستحيل إستخراجها من الجادية .

(1) 1447 / YYY 5

بتعديل م ۲٬۲۲ ، ۳ ق الضرائب علي الدخل رقم ۱۹۸۷ / ۱۹۸۱ المادة الأولى

م ۲۲ فقسرة أولى

إستثناء من حكم م ٩٠ من هذا القانون تفرض متربية بسع ٧٠٠ قيفير أي تخفيض علي إجمالى قيمة التصرف في المقارات المبنية أو الأراضى داخل كردون المدينة سواء إنسب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشأت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملا للمقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت إقامة المنشأت على أرض مملوكة الممول أو الغير.

م ٢٢ فقرة ثالثة :

على مكانب الشهر إخطار مصلحة المتراثب بشهر التصرفات التي تستحق عليها المتربية طبقا لأحكام هذا القانون خلال ثلاثون يوما من تاريخ الشهر . ^(٢) المادة العائمة

تلغى الفقرة الحامسة من م 22 ق 107 / 18 الحاص بالضربية على الدخل .

وكانت تلك الفترة تنص قبل إلفائها على (وعلى مأمريات ومكانب الشهر المقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بقانون 14/٧٠ بشأن رسوم الشهر وبنات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذي يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف عولا يتم شهر التصرف المشار إليه إلا بعد تحصيل الصريبة المنصوص عليها في هذه المادة ويتم ترريد هذه الصريبة طبقا لما تقضى به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون) (7).

⁽١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

⁽٢) كانت قبل تحيلها مغرومنة بـ ٥ ٪ .

 ⁽٣) لا تقوم مكاتب الشهر بتحصيل متربية الأرض الفضاء وإنما تقدر رمومها وتخطر بها مصلحة الصرات الثاني لها المقار خلال تلافون يوما من شهر تُسبقية طلب الشهر المقدم عن التصرف الخاص بالمطر.

", YTY / FPP1 "

بالغاء ضريبة الأيلولة

م 1 : ملغى قاتون ضريبة الأيلوله الصادر بالقاتون رقم ١٩٨٩/٣٧٨

م٢ : يتجاوز في جميم الاحوال عما لم يسند من رسم الايلوله الذي كان مفروضا بالقانون رقم 1368/187 بقُرض رسم ايلوله على التركات ، ومن ضربية الايلوله المفروضة بالقانون رقم ١٩٨٩/٧٧٨ .

٣٠ : يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

5, ATT | TPP | 10

بالغساء م ٣ ق ٣٨ / ١٩٩٤ بتنظيم التحامل بالنقسد الأجبسي المادة الأولى

تلغي م ٣ ق ٢٨ / ١٩٩٤ بتنظيم التعامل بالنقد الأجني (٢٠)

(وكانت م ٣ من ذلك القانون تتم قبل إلفائها على : -

(يكرن إجراء التحويلات والمعاملات ذات الطابع الرأسمالي والمتعققة بتصرف الأجانب المقيمين بالخارج في الأصول الرأسمالية من المقارات على مختلف أتواعها المماركة لهم بالبلاد على أن يتم التحريل خلال خمس سنوات من تاريخ التصرف في هذه المقارات) .

⁽١) منشور بالجريدة الرسعية الحد ٢٧ مكرر بناريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

⁽٢) منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بطريخ ١٩٩٦/٧/١٤

⁽٢) بناء على ذلك يعنى البائم الأجنبي أو المشتري الأجنبي من شرط تقديم شهادة من البنك بإيداع قيمه المقار بسعر الصرف الساري في حينه .

وأكدت على ذلك مصلحة الشهر العقاري بموجب المنشور الغني ١٩٩٦/٢٦ .

منساط إستحقساق الرسسوم

هو (مقابل خدمة) تؤديها الدولة في (شهر التصرف وتنقل الملكية المتصرف إليه في مواجهة (الكلفة) ، وهي (شرط المتسجيل) وتخلفه يوجب (الامتناع عن التسجيل) ، فإذا تم التسجيل بدون رسوم أو سدد جزء منه يعمل (أمر أداء (بما لم يستحق من الرسوم)

مناط تقلير الرسوم (منشور فني ٧١/٨) :

١ _ بالنسبة للمحررات الرضائية :

يكون بوقت تحصيل الرسوم والتصديق على التوقيع أو التوثيق (وليس بالسعر الحالى أو سعر المثل) .

٢ _ بالنسبة للأحكام :

يكرن بوقت الانصديق على الإقرار بالبيانات المساحية بمشروع المحرر الحاصل على صالح للشهر ومسدد رسومة ، باعتبار أن هذا الوقت يمثل (القيمة العقيقية المقار) وعليه فإن القانون الواجب التطبيق عند تقدير الرسوم هو (المعمول به عند تقديم المحرر للنوثيق أو التصديق على توقيعات أطرافه) ، وهو الوقت الذي يتم فيه تحصيل الرسوم ، (فترى الجمعية المسومية للقسم الاستشارى للفترى والتشريع بمجلس الدولة رقم ۲۷۰ بتاريخ ۱۹۵۷/۱۲/۱۸) وهو مقابل (خدمة وصريبة غير مباشره) تخضع للقانون المعمول به (وقت تحصيلها) ولو صدر تشريع جديد بدفعها قبل إنمام التسجيل (طعن ۲۵/۷۱ ق جاسة ۱۹۷۷/۱۲/۱۷) (طعن ۲۵/۱۹۷) .

التقادم المسقط لرسوم الدولة والضرائب

م/۳۷۷ مننی (۳ سنوات) من نهایة السنة التی تستحق عنها (عدات) إلی (صنوات) بموجب م ۱ ق ۱۹۵۳/۱۶۲ والمذاع بالمنشسور المالی الإداری رقم ۱۹۵۶/۱۹ ش. ع .

س / عدم حواز التصديق على التوقيع أو توثيق الجررات إلا بعد أداء الرسم المقرر ؟

لايجوز التوثيق إلا بعد سداد الرسم المستحق طبقا م ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ .

رمسم الأنتقسال

(م°ق ۱۹۲٤/۷۰ الخاص برسوم الشهر المقارى ، والمنشوران الغنيان رقمى ۱۹۲۶/۱۶۳ م ۱۹۰۰/۱۹۰۰) .

يغرض رسم قدره (٢ جنيه) على أتقال الموثق خارج مكتب التوثيق وفروعه التوثيق المحرر الرسمى ، أو التصديق على التوقيع في محرر عرفي ـ بخلاف مصروفات الأنتقال .

ويتعدد الرسم بتعدد المحررات، واو أتحد أمنحاب الشأن.

أعفاءات الرموم النسبية :

- (۱) الجمعيات التماونية الزراعية (كمشترية) طبقام ٥٧ ق ١٩٨٠/ ١٩٨٠ معدل بقانون ١٩٨٠/ ١٩٨٠ الخاص بالتماون الزراعي ، أما التصرفات المسادره منها الأعصابية المناورة منها الأعصابية المناور مالي ١٩٨٩// ١٩٨٢ (منشور مالي ١٩٨٩// (منشور مالي ١٩٠٧/ (منشوران المناونية الخاسبة المشهره طبقا ق ١٩٣٤/٣١ وق ١٩٥٧/٣١ (منشوران المناونية المشكلة طبقاً ق ١٩٥٧/٣١٧) .
- (۲) رسوم التصديق على تأسيس شركات الأموال (المساهمة ـ التوصية بالأسهم ذات المسلولية المحدودة) وكذا عقد تمديلها (وعقود القروض المرتبطة بأعمالها (المدة سنة من تاريخ شهر عقد الشركة ونظامها في السجل التجاري)
 السمال الشركة بحد أقصى مقداره ألف جنيه طبقا لنص م ٢١ ق ٨١/١٥٩ الخاص بالشركات المساهمة وما في حكمها (مذاع بالمنشور المالي ١٩٨/١٥).

- (٣) الهيئات العامة (ق ١٩٦٢/٦١٦) (منشور مالي ٤ /١٩٨٧) .
- (3) الهيشة العامة لتعاونيات البناء والأسكان (م١ قرار جمهوري ١٩٧٧/١٩٣)
 (منشور مالي ١٩٨٧/٤) (تصرفات ـ عقود قروض ـ وقرائم قيد حق الأمتياز
 الخاص بها)
- (٥) الجمعيات التعاونية الخاصعة لأحكام ق ١٩٨٠/١٧٢ معدل بقانون ١٩٨١/١٧٢ (م/٥٥)
 (م/٥/٥ منه) وكذا القروض بشرط أن يكون الفرض منه تمويل مشروعات الإسكان التي تقوم بها (منشور مائي ١٩٨٧/١٧) .
- (٦) تصرفات الهيئة العامة امشروعات التصير والتنمية الزراعية (طبقا م ٢٦ ق ١٩٧٩/٥٩ بأنشاء المجتمعات المعرانية الجديدة (مناع بالعشور العلى ١٩٥٥/٨).
- (٧) فواتم الحصر والتحديد معتمدة من رئيس مجلس إدارة الهيئة بطريق الإيداع (بلا رسم) م ٧ ق ١٩٨٦/٣ وقرارات الإستيلاء التهاتي (الصادرة طبقا م ٢٧ ق ١٩٨٦/٣ وقرارات الإستيلاء التهاتي (الصادرة طبقا م ٢٧ ق ١٩٦١/٥ وصادرة الهيئة العامة للأصلاح الزراعي (م ١٩٦٤) والمراد ١٩٦٤/٧ ق المراد ١٩٦٤/١ وكنا قرار أعتماد فرز وتجنيب نصيب الدولة في الأراصني الشائعة السادرة طبقا المواد ٢٣، ٢٤ من اللائحة التنفيذية القانون ١٩٦٩/٥ بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد (والمناع بالمنشور الغني ١٩٦٩/١) ويكون ناك بناء على طلب من الهيئة العامة الأصلاح الزراعي على أراسني الأوقاف المستبدلة ق المسادر من الهيئة العامة للأصلاح الزراعي م٢٥/١٥٧٠ ، شهادات النزيع وتشهر بطريق (الإيداع) (منشورات الغنية ١٩٥٤/١٥٤٤ ، ١٩٥٧/١٥٠ من ١٩٨٧/١٥ ويطريق القيد في السجل العيني بدون رسم (فني ١٩٨٧/١٥) وشهر قواتم المصر والتحديد صندوق أراسني الأستصلاح كمشتري وثيس بائع.
 - (٨) حكم ثبرت الملكية لمن سبق تسجيل العقد بأسمة (منشور مالي ١٩٨٦/٨).
 - (۴) هيئة التصنيع الحربي (قرار جمهوري ١٩٧١/١٥٠)
 - (۱۰) شركات التأمين .
 - (11) عقد تأسيس مشروعات الأستثمار
 - (١٢) الهيئة العامة لتنفيذ مجمع الحديد والصلب.

- (١٣) الأزهر والهيئات التابعة له (م٣٤ق ٧٠ ١٩٦٤) .
- (۱٤) أشهار تركة شاغره لصالح ، بنك ناصر الاجتماعي) (۲۹ تعليمات شهر ۱۶) ۹۲ ما ۳۹ تعليمات شهر ۱۳۹ ق ۲۹ (۱۹۷۱) الخاص بالاركات الشاغره) .
 - (١٥) الرسية في رجره البرم ٢٤ ق ١٩٦٤/٧٠ .
 - (١٦) الوقف الجبرى (م٣٤ ق ٧٠/١٩٦٤) وشهر إلغاء الوقف (منشور فني١٩٨٧/٧)
 - (١٧) أشهار الإسلام (م ٣٤ ق ١٩٦٤/٧) .
 - (۱۸) بنك التنمية والإكتمان الزراعي (ق ١٩٤٨/٩٦) .
 - (١٩) حكم شهر الأقلاس (م٣٣ ق ٢٠/١٩٦٤) .
 - (۲۰) البيرع الجبرية (م٣٣ ق ١٩٦٤/٧٠ .
 - (٢١) شركة المكر والتقطير المصرية (م٢ ق ١٩٦٤/٧٠) .
 - (۲۲) أنذارات الشفعة (م ۲۳ ق ۷۰/۱۹٦٤) .
 - (٢٣) أجكام البطلان والفسخ والإلغاء (٣٣٥ ق ١٩٦٤/٧٠) .
 - (٢٤) الشركة العربية للملاحة البحرية .
 - (٢٥) شركة المعاهد القومية للتربية والتعليم ·
- (۲۲) قرار نقسيم الأراضى الفضاء المعدة للبناء بطريق التسجيل (بلا رسم)
 (م٣٦٦) تطيمات شهر ٩٣)
- (٢٧) شهر عقد القسمة (نسبى ١٪) بإعتبارها تصرف كاشف وليس تصرف ناقل .
- (۲۸) الدولة (وهيئات) القطاع العام (بإعتبارها أشخاص معنوية)(عامه) أما (شركات) القطاع العام) فأشخاص معنوية (خاصة) غير معفاه طبقا ق 1972/۷۰ معدل بقانون ۹۵/۱۹۸۶ (منشورات ملية أرقام ۱۱/۱۹۸۶ (۱۹۸۷/۷۰) .
- (٢٩) طريق الشهر (بالإيداع) عمرماً طبقا لنص م ٢٦ق ١٩٧٩/٥١ (مذاع بالمنشرر الفني ١٩٧٧/٧) والخاص بأنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- (٣٠) تصرفات هيئات المجتمعات العمرانية الجديدة للغير والمشهره بطريق الإيداع معفاه بعكن النصرفات الصادره من الغير لصالح تلك الهيئة فتشهر بطريق

- (التسجيل) وتخى فى هذه الحالة من نسهى كمشترية وغير معفاه من صنريبة تصدرفات البائم ٢٠/٥ ٪ (١٣٧ ق ١٩٧٩/٩٠ وأنظر المنشورات الفنية أرقام ١/١٠٨/٧٠ ، ١٩٨٧/٧٠ ، ١٩٨٧/١٨) .
- (٣١) أسناد الملكية لوضع اليد المدة طويلة يستحق رسم نسبى ١ ٪ من قيمة عقار التعامل .
- (٣٧) الحقات العرفية (عدا العلقة الأخيرة)م٢٤مكرر ق ٧٠/ ٢٤ مصدل بالقانون ١٩٩١/٦ الخاص برموم الشهر .
- (٣٣) شهر حق الأرث () وأصحاب الوصيية الواجبة يلصقون بالورثة م٣٣ق ١٩٦٤/٧٠ (المنشوران الماليان ١٩٨٨/٣، ١٩٨٨/٣) .
 - (٣٤) نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين .
 - (٣٥) يفرض رسم شامل قدره ٥ جنيهات (ق ٢٩٦٨ / ١٩٥٤) تنضع له التسرفات الآتية : أ ـ تصرفات الشركات المساهمة لإنشاء المساكن الشعبة للمنتفعين .
- ب. جميع عقود الجمعيات التماونية ابناء الساكن لأعضائها (بأستثناء الإسكان الفاخر فلا يخضع الرسم ويشترط للخضوع) أن تكون منشأه طبقا لقانون الإسكان التماوني ١٩٨١/١٤ ب) أن يصدر التصرف لعضو الجمعية الصادر له قرار التخصيص عن ذلك البيم .
- ج-اعادة الملكية (التقابل) من العضو إلى جمعية الإسكان التعاوني بذات الثمن المباع له به نتيجة فسخ عقد البيع .
- (٣٦) التصديق على توقيع (الوكلاء المرشحين في الإنتخابات) (معفاه من رسوم التصديق طبقا لنصرم ٢٤٤/٤ ق ١٩٨٧/٢ الخاص بالإنتخابات (مذاع بالمنشور الغني ١٩٨٧/٥ .
- (٣٧) التأثير الهامشي بحكم صحة التعاقد النهائي المشهر وخلال ٥ سنوات من د بيرورته نهائيا على هامش عريضة دعواه المسجلة (بإعتباره أثر مترتب على التسجيل وليس موضوع ممتقل (منشور فني ١٩٨٢/٥) .
- (٣٨) هيلة النقل العام بإعتبارها (هيلة عامة) لها شخصيتها الإعتبارية معفاه من رسوم الشهر والتوثيق (منشور مالى ١٩٩٦/١) .

خنفسطن الرمسسوم

حاليان :

(1) ____ ٪ (٢٥٪) النصبى بالنسية لعقد القسمة إذا تم شهر القسمة خلال منتين من قيام حالة الشيرع .

(۲) ____(۰۰ ٪) نسبی لجمیع التصرفات لنص م ۲۶مکرر ق ۲۴/۷۰ معدل الفاص برسوم الشهر .

1978/4-15

الحاص برسوم الشهر العقاري (النسبية) وتعديلاته

ا ـ صـ در القـ انون ۱۹۹۱/۱ في ۱۹۹۱/۳/۱۶ وطبق لمدة ۳ سنوات ثم جـ دد لمدة ۳ سنوات أخرى إعتبارا من ۱۹۹٤/۳/۱۵ . ثم صدر القانونين ۲۲۶ ، ۲۲۰ لسنة ۹۲ بجعل خفض الرسوم النسبية (نسبة ۵۰٪) (بصفة دائمة) ^(۱) .

التضمن في النون (١٩٩١ إلف المطالب قباله مستندات الآتية (م ١٠ ق) (١٩٩١) وهي :

أ. شهادة إفراج تركات والتي كان يتم إست خراجها من مأمورية ضرائب التركات والذي إخطار ضرائب التركات بعد شهر أسبقية طلب الشهر (بالمنشور الغي ١٩٩٦/٢٤) تطبيعًا للقانون ١٩٩٦/٢٧٧ بالغاء ضريبة الأيلوله (١).

ب. شهادة التحصينات والتى كان يتم إستخراجها من إدارة نزع الماكية والتحسينات بالمحافظة .

ج - شهادة بالنسبة المقرر بي تعليك بي إيجار والمنصوص عليها بعادة المنصوص عليها بعادة المنصوص عليها بعادة الاقتراح المنصوص عليها بعادة الاقتراح المنطقة والمنطقة والمنطقة والمنطقة والمنطقة والمنطقة والمنطقة والمنطقة والمنطقة المنطقة المنطقة المنطقة المنطقة المنطقة المنطقة المنطقة المنطقة والمنطقة والمنطقة المنطقة المنطقة المنطقة والمنطقة والمنطقة المنطقة المنطقة والمنطقة والمنطقة المنطقة والمنطقة و

⁽١) ، (٢) نشر بالبريد، الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤

٣- يلغى الحلقات العرفية وتعنى وجود أكثر من تصوف على عقار التمال ليتدائى رصائى لم يتم شهره سواه واردة بطلب الشهر المقدم السأمورية ، أو حكم صحة تعاقد أكثر من عقد بيع إبدائى وتتم الحاسبة عن أخر تصرف برد بالمحور المحاسبة عن أخر تصرف برد بالمحور المحاسب على (صالح الشهر) ويتضعن أكثر من تصرف بالبيع وكنا الحكم النهائى المتضمن أكثر من عقد بيع إبتدائى (م٣٤ مكرر ق ١٩/١عـممدل) ويشترط لتوافر حالة الحقة العرفية أن يكون المشترى فى العقد العرفى السابق أن (ورثته باتما) فى العقد اللحق له مباشره.

ولا يشترط: أتعاد محصص (وأنواع النصرف) في تعلقب العقود لأن نص م ٣٤ مكرر جاء عاما مطالقا دون تعديد لاوع النصرف. فذكر عبارة النصرف فقط وهى شاملة ومنصمته لأى تصرف قانونى ريندرج تعنها أى نوع من أنواع العقود .

ع. إلغى نظام الدحريات إعتبار من ١٩٩١/٣/١٥ وطيق نظام التصالح عن القديم ، كما أجاز النقسيط المده لا نتجاوز منذان (م٢٧٥٠٤٥٠ معدل) .

٥ - خفض الرسم النسبي إلى النصف (٢٥٠) (١) على المحررات الفاصة بطلبات الشهر القائمة وقت العمل بقائرن ٩١/٢ وما تلاها من طلبات الشهر خلال ٣ سنوات من تاريخ العمل بقائرن ١٩٩١/٣/١٤ وسدر في ١٩٩١/٣/١٤ وإسند تطبيقه ثم صدر القائرنين ٢٤٥، ٢٧٥ استه ١٩٩٦ معدلين المادة ٢٤ مكرر وم٣٤ مكرر فقره أوأسبح الخفض بصفة دائمة (٢٥٠).

والرسوم النسبية للشريحة الواردة بمادة ٢ ق ١٩٨٠/٩٤ هي :

⁽١) لايسرى خفش الرسوم النسبية إلى النسف على الآتي :

١ ـ حكم مرسى البزاد .

٧ ـ عقد الهبة الرسمى .

٣ ـ وأي تصرف ليس شراء .

٤ ـ أي تسرف يتضمن بيم أحد علسري اللكية منفريا (الرقبة أو النفعه)

عشرين ألف ، ١٠٪ إذا لم يجاوز خصة وعشرون ألف ، ١١ إذا لم يجاوز ثلاثة ألف ، ٢١٪ إذا جاوز ثلاثون ألف ، والتي خفصت إلى ٥٠ بصفة دائمة بموجب م ٢٤ مكرر ق ١٩٦٤/٧٠ مطل بالقانون ١٩٦٢/٢٧٤ (١٠) .

٣- سداد أساقة قصنائية بمقدار ربع الرسم النسبى (٧٥ ٪) على المشترى فى دعارى صحة التعاقد على حق من الحقوق المينية الأصلية (م٢٤مكرر) بناء على ثمن الحقار الوارد بالطالب أو صحيفة الدعرى (١) مع ردها كاملا فى أحرال القصناء نهائيا برفض الدعرى أو عدم قبولها أو إعتبارها كأن لم يكن أو تركها أو سقوط خصومة وذلك بدون رسم المسترد بطلب مدمرغ يقدم منه وتوافق عليه مصلحة الشهر العقارى (منشور مالى ١٩٩٢/٣) (م٢٤مكرر) .

 ٧- إشتراط لقبول دعوى صحة التعاقد أمام المحكمة (شهر صحيفة دعوى صحة المتعاقد) وإلا حكم (بعد القبول) طبقا م ٢/٦٥ مرافعات معدل بقانون ١٩٩١/٦ ويخرج من عداد هذا الشرط الدعاوى الآتية :

- (١) صحة الترقيع .
 - (٢) ثبرت الملكية .
- (٣) دعاوى القسمة والفرز والتجنيب .
 - (٤) دعاوي الشفعة .

وقبل أن نتعرض لكيفية تقدير الرسم على المحرر قار <u>جلل حول القيمة في</u> الشمن الواد بالمحور إذا كانت (واردة بالدولار أو بالجنية الأسترليني) كيف يتم تقليم الرسم على أساسه ؟

والجواب: أن تقدير الرسوم يجب أن يتم على أساس (الجنيه المصرى) وليس بأى عمله أخرى تأسيسا على أن سعر الصرف لكل عمله يتغير كل يوم عن سابقة وهكذا فيجب فى هذه الحالة (تقديم شهادة من النك بما يعادل تلك العملة بالجنية المصرى فى حينه فى الوقت الحاض لتقدير الرسم على أساسه) ولكن إذا كان الذمن

⁽١) منشرر بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

⁽Y) وذلك طبقام ٢٤مكر ق ١٩٦٤/٧٠ ممدل بالقانون ١٩٩٦/٣٢٤ والمنشور بالجريدة الرسمية المدد ٧٧ مكرر بنارينم ١٩٩٦/٧/١٤

المذكور بالمحرر (بالعملة المصرية) ثم أراد صاحب الشأن الوقاء بالثمن بما يعادلة من المملات الأجنبيه والنقد الأجنبي هل يُجِرِّر قلك ؟

أُجَابَت على ذلك محكمة النقس المصرية إلى ، أن تصديد الذمن في المقد بالمملة المصرية ثم الوفاء (بالنقد الأجنبي) أثرة (لايطلان) عنة ذلك إعتبار هذا الرفاء (عملا فاترنيا) ، تالبا ، لإنماد العقد ...

(الطعنان ۱۲۸۷/۲۰۰ ق جلسة ۱۹۸۷/۲/۲۰ ، ۱۲۸۵ مق جلسة ۲/۱۹۳۰ ، ۱۹۸۷/۱۹۳۰ ق جلسة ۱۹۸۷/۲/۱۱

كيفية تقدير رصوم الشهر النسبيه (1) على الحررات :

أ _ بالنسبة للعقارات المبنية المربوط عليها الضريبة :

مجموع صافى القيمة الإيجارية الواردة بشهادة تمويل أو مشتملات البلدية أو مكافة المتراثب المقارية ×٣٠ مثلها – الناتج × الشريحة الواردة بمادة ٢ ق ٩٤ - ١٩٩٠ الخاص برسرم الشهر المقارى (معدل لقانون ١٩٦٤/٠٠) والسالف الإشاره) بعد خصم ٥٠ ٪ (م ٣٤مكرر ق ٢٤/٧٠ معدل بالقانون ١٩٦٢ الخاص برسوم الشهر المقارى) أو على القيمة الواردة بمحرر المشروع بعد خصم ٥٠ ٪ سالف الإشارة «

ب.. العقارات المبنية الغير مربوط عليها بالضرية:

يؤخذ بالقيمة الواردة بالمحرر على ألا نقل عن (قيمة العثل) لأقرب جهة مجاورة لها وقد صدر القرار الوزارى ٩٦/٣٩٣ ببيان الجدواين الخاصين ببيان قيمة العثل سنتعرض له بالتفصيل فيما بعد .

جـ - الأراضي الزراعية .

١ _ المربوط عليها ضربية الأطيان:

القيمة الواردة بالمحرر على ألا تقل عن ٢٠٠ المثل القيمة الواردة بمكلفة الأطيان.

⁽١) كيفية حماب الرسم النعبى لحمنة شائمة (مثال) نفرض أن الحصة ٢ ط. وأن الدمن بالمحرر أقل من نائج صافى القيمة الإيجارية السئوية (الرارية بشهادة تعريل البلادية) بعد ضرية في ٣٠ العالى ـ والحل : بصدرب صدافى القيمة الإيجارية السئوية × ٣٠ – والنائج يقسم على ٣٤ – قيمة القيراط ثم يصدرب التائج ٣٠ – الحصة بالعشاع مثالاً) – ليصلى مقدار الرسم النحبي السندق على العصة العبيمة .

٢ .. واحل كرورن المدية المروطة عليها ضرية أطاف:

القيمة الواردة بالمحرر على ألا نقل عن ٤٠٠ المثل القيمة الواردة بمكافة الأطيان .

٣ داخل كردون المدية وغير مربوط عليها ضربة أطبان لكونها معدة أرض فضاء تعد أرض فضاء وتعلى معاملة أرض الفضاء .

٤ - التي لم تربط عليها ضرية أطبان :

القيمة الواردة بالمحرر بشرط ألا تقل عن (ألف جنيه) الفدان الواحد .

(د) الأراضي الصحراوية أو البور خارج كردون المدينه : . .

القيمة الواردة بالمحرر بشرط ألا نقل عن • قيمة المثل • ويرجع لجدول القرار الوزاري (٩٦/٣٩٩٣) .

٢- الغير مربوط عليها الضرية :

طبقاً للقيمه الواردة بالمحرر علي ألا تقل عن (قيمه المثل) وفقا للجدول رقم ٣٩٩٣ / ٩٦ المعمول به من ١٩٩٦/٩/٥ .

إذا كان التعامل على الأرض دون المباني ١١٠

يؤخذ بالقيمة الواردة بالمحرر على ألا نقل عن فيمه المثل الواردة بجدول القرار الوزاري رقم ٣٩٧٣ / ٩٦ ، فإن كان التمامل قاصر على الأرض فقط أو أن المتصرف إليه أقام المبانى على نفقته يؤخذ كمنريبة برخصة المباني ويحصل الرسم فقط عن الأرض فإذا كان التمامل على المبانى دون الأرض المقامة عليها.

يؤخذ بالقيمة الراردة بالمحرر أو جدول قيمة العثل المسادر بالقرار الوزاري 1947 / 17 (أيهما أكبر) .

⁽¹⁾ صدر العشور العالمي ۱۹۹۲/۳ : - ونمن علي : (لا يطبر كل ما بريط بالتمريبة المقارية عقارا مبنيا ولا يتم تقديره وفقا للأس الواردة بيند ٦ م ٢١ ق ٧٠ / ١٩٢٤ السحل بالقوانين ٢١/٦ ، ٢٧٠ و ٧٠ ٧٣ / ١٩٩٦ إلا إذا كانت الأرض مشغوله بالعباني بالنمية اسماح الأرض أو صالحة لإقامة مباني عليها فعد أرض فضاء . والعبرة باعيل عقار عنى عو بالوصف الوارد مكيفة المجديد الساحي بإعباره (الوصف الصاليق الطنيسة).

و يؤخذ بعرض الثارع في حالتي :

١-- عدم الربط ،

٧- عدم رجرد شياخة

إذا كان التعامل أرض ومباني وأختلفت حصص كل منها:

يؤخذ عرض الشارع للحصة الزائدة في الأرض -

كيفية تقدير الرسوم النسبية على التصرفات القانونية :

١ - إنشاء حق الإرتفاق :

القيمة الشريحة بحد أقسى ٦٪ ونعني من صريبة التصرفات العقارية وتعنى الاسبقية من تدميل الرسم النسبى على انشاء حق الارتفاق إذا اجدم المقارين الخادم والمخدوم في يد مالك واحد لاتقضائه باتحاد الذمة طبقاً م ١٠٢٦ مدنى ، وذلك أن مالك الحار يُحرفى استغلاله كيفما شاك طبقاً م ٨٠٢ مدنى .

٢ - الشرط المانع للتصرف (فتوي إدارة البحوث ٨٨/٣)

منف * * ۸۸ مبین الکرم به صبح عقد قرض متوسط الأجل إعتبار التصرف في عروض الماشية خلال مدة العرض (صحيح) ويستحق عليه رسم نسبي $\frac{1}{V}$ X ياعتباره موضوع لم يرد بالجدول .

٣- شهادة الأعتداد بالملكية :

فتوى التفتيش المالي ٣٦ / ٩٢ إسكندرية .

إذا تم التقدير بالنسبة للأرض بمحرفة الهيئة العامة المشروعات التعمير
 والتنمية الزراعية يؤخذ على أساس قيمتها

٧- إذا لم يقدر ثمن يؤخذ بالحد الأقصى طبقام ٢٩ ق ٧٠ / ٦٤ حسب الحالة
 التي تندرج عليه طبيعة التعامل بالبنود الشرة .

1 - حكم ثبوت ملكية :

ا فى حالة عدم وجود مسجل يستحق رسم نسبى $\frac{1}{Y}$ $\frac{1}{X}$ غضن إلى $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{X}$ $\frac{1}{X}$. نفر والع ١٩٨٢/٨ .

ه- عقبد الهية:

رسم نسبى حسب الشريحة

وتعفي من صريبة التصرفات إذا كانت من أصل لفرع أو العكس

٦- وصية ، إقرار بالملكية :

رسم نسبي بحسب قيمة المقاروقت شهر الوصية وبالنسبة للأقرار رسم نسبي بحسب قيمة المقار دون نظر لمبق أنتقال الملكية المقر له أو عدمه أما الوصية فمعفاه من الرسم النسبي وغير معفاه من ضريبة التصرفات العقارية .

٧- عقد البدل نسبي قيمه أكبر البدلين + ضريبة تصرفات (٢,٥ ٪) عن كل
 عقار في عقد البدل .

٨ _ حق الإنتفاع :

حسب الشريحة × لي ٪ قيمة العقار

٩ .. حق الرقبة :

· 1 _ إلغاء الوقف :

نسبى ٢ ٪ من قيمة نصيب المستحق ومعقاه من ضريبة التصرفات العقارية .

١١ _ عقد القسمة :

 أ. من قيمة العقار، فإذا كانت فرز حصة وتبتيبها يؤخذ على فيمة الحصة المغرزه - ومعقاه من منريبة التصرفات العقارية .

١٢ _ عقد تقايل (فسخ العقد بأثر رجعي لايعد تصرف) :

رسم نسبى حسب الشريحة ويعنى من ضريبة التصرفات العقارية .

لَما اذا كان تكييفه فسخ فهو ليس تصرف فيعنى باعتبار أنه يعيد الحال إلى ما كان عليه وقت التعاقد بأثر رجمي ويشترط لذلك شرطان :

١ ـ اذا كان بنفس ثمن البيم في عقد البيم الأول .

٢ - اذا كان بنفس الحالة التي كان عليها العقار وقت العقد الأول دون زيادة .

١٣ ــ الرسوم على الوصية

أولاً : بالنسبة للرصوم النسبية _:

أصحاب الوصية الواجبة بلحقون بالورثة طبقام ٣٣ ق ١٩٣٤ / ١٩٣٤ الخاص برسوم الشهر ـ والمنشوران الماليان أرقام ٢ / ١٩٨٨ / ١ فيعفي من الرسم النسبي. أما رصية المرصي الأختيارية : فيستحق عنها رسم نسبي بحسب قيمة المقار وقت شهر الوصية .

ثانياً: بالنسبة لضربية التصرفات العقارية:

تخضع (الوصية الأختيارية) لضريبة التصرفات العقارية ٢٠٥ ٪ طبقا ٢٧ ق ١٩٩٣/١٨٧ الناص بالصريبة الموحدة أستناء من حكم م ٩٠ منه .

<u> بالنسبة لايداع الوصية المظروفة (منشور فتي 1990/) :</u>

مالنسية للإيفاع: نظرا لكونها توضع داخل مظروف مغلق فإن إجراءاته تعول دون الأطلاع على مابه .

وياانسبة استعيها : فمن حق الموسى سحبها ما دام حياً ، ولا سند من القانون يقضى بفضها لمعرفة ما يحترية فى الحالتين فلا يستحق عنهم، رسم نسبى لتعذر تقدير الرسم التسبى ولعدم قيام مصلحة الشهر بأداء خدمة يستحق عنها رسوم .

وبالنسبة لفتح الوصية بعد وفاة لموصي: يستحق الرسم عقب توثيق محضر الفتح مباشرة ، ويطالب صاحب الشأن بها فورا بمجرد أثبات الفتح ولا يسلم صوره من محضر الفتح إلا بعد تمام السداد الفطى (فنى ١٩١٧) (منشور فنى ١٩٩٥/٧) .

المطرم مساد نسى فتح الوصية (مالي ١٩٧٣/٨). الموصى له في حالة قبول الوصية وررثة للموصى في حالة رفض الموصية الوصية أو ردها من ذوى الشأن والإذا لم يوجد ورثة ورفض الموصى له قبول الوصية أقتضى الرسم من أموال المورث التي الاتسبح تركة إلا بعد سداد ماعليها من النزامات.

فني 19۸0/۱۳ : عند إيداع وصية بجزء شائع فى التركة أو كل التركة ولم يتحدد قيمة الوصية يازم أخذ قرار صاحب الشأن بقيمتها ويحصل رسم نسبى على القيمة وقت التوثيق وفقا الجدول حرف ب من فانرن ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر منشور مالى °71/۲ : تستحق صنريبة نمغة نوعية بداقع ثلاثون جنيها عقد توثيق خطاب العنمان إذا أعملي في محرر مستقل وتستحق صنريبة نمغة نوعية بواقع ٣ جنيه عند توثيق عقد الكفالة إذا أعملي في محرر مستقل .

الملتزم بأداء الرسوم النسية التكميلية في العقد بعد شهره:

طبقا م ٢٦ ق ٧٠/٦٤ معل يقانون ٦/١١ الخاص برسوم الشهر :

- (أ) المازم بأداء الرسوم فاتونا (الشنري طبقام ٤٦٧ مدنى) (مائم يوجد أثقاق علي غير ذلك)، المدين الراهن في عقد القرض المضمون برهن تأميني طبقا م ١٠٥٥ مدنى، الراهب، الصادر لصالحة الحكم، والمقر، والمتقاسم في عقد الشمه، ما ثم ينص الأتفاق على غير ذلك.
- (ب) أو طالب الأجراء (وهو باتع السيارة إذا كان المشتري لم يوقع) ، ذلك المادة أن المعقد مدير مع المستحاق دين طبقا لنص (م ١٤٧ مدني) خلاف المادة ٢٥٠ ١٤٧ الخاص برسوم الشهر قبل تمديلها والتي كانت تنص علي أن الملتزم هر (أصحاب الشأن متضامنين) والتي تم إستبدالها بالقانون ١٩١/ (منشور مالي ١٩١/) .

ويجوز اذوي الشأن التظام من أمر تقدير الرسوم التكميلية خلال (٣٠ يوم) . من تاريخ الإعلان كما يجوز الطعن على الحكم العمادر في التظام بالإستئناف

ويلاحظ أن الرسوم التكميلية تسقط بالتقادم الخمسي (طبيقام ٢ ق ٢٤٦ / ١٩٥٣ المعدلة للمادة ٣٩٧ / ١ مدني . هذا وقد أوضح القرار الوزاري رقم ٣٩٩٣ / ٢٩ المسادر في ١٩٩٣/٩/٤ والمعمول به إعتبارا من ١٩٩٦/٩/٥ والمنشور بالوقائم المصرية العدد ١٩٩١ تابع بتناريخ ١٩٩٦/٩٤ والدناع بالمنشور المالي ١٩٩٦/١٤ والدناع بالمنشور المالي ١٩٩٦/١٤ والدناع بالمطالبة بالرسوم النسبية للتكميلية يكون قاصرا على حالتي :

١ -- رجود خطأ حسابي (مادي) .

طبقام ۲۱ ق ۷۰/ ۱۶ معدل بقانون ۱۱/۱ .

٧- الغش.

وذلك تطبيعًا المادة ٢٥ ق ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر والمستبدلة بالقانون رقم ٦/ ١٩٩١ .

نسسى التبسرع

ینتزم بسناده (الولی الشرعی عن المشتری القاصر) فقط ، ولا یلزم بسناده إلا فی حالة الشراء ولیس البیع .

الرمسم الشامل

ق ۱۹۰۲/۲۰۵۱ ، ق ۱۹۰۷/۲۸۸) المنشورات المالية أرقـام (۱۹۰۷/۲۰، ۱۹۷۶،۲/۱۹۷۰) .

ويتصمن إعفاء شركات وجميعات بناء المساكن للمنتفعين والأعصاء من الرسم النسي . عند التصرف للأعصاء .

وفرض على المحرر عند شهرة رسم شامل قدره ٥ جنيهات .

وفيما يلي بيان المشركات والجميعات التي ينطيق عليها الرسم الشامل:

 ١ ـ جميع عقود الجميعات التعاونية لبناء المساكن لأعضائها (عدا الإسكان الفاخر) فلا يخضع للرسم الشامل .

ويشترط لأستحقاق الرسم الشامل وخضوعها له شرطان:

- (أ) أن تكون منشأة طبقا لقانون الأسكان التعاوني رقم ١٩٨١/١٤.
- (ب) أو يصدر التصرف لعضو الجمعية الصادر له قرار التنصيص عن ذلك البيع.

٢ ـ إعادة الملكية من عصو الجمعية ـ الى جمعية الإسكان التعاونى بذات الثمن العباع له به ـ نتيجة نسخ عقد البيع (التقايل) (فنى ٨٨/١٣) وتعنى جميع هذه التصرفات ـ من العقرر والحفظ والأصافى ورسم أصافى المحاكم .

٣ ـ عقود القروض المصحوبة برهن تأميني وقوائم القيد وتجديدها وعقود
 المقاولة التي تقدمها البنوك والشركات والهيئات ـ للجمعيات التماونية لبناء المساكن .

٤ - عقود البيع والرهن - الصادرة من الجمعيات التعاونية لبناء المساكن
 لأعضاتها بشأن الأراضى والعبانى .

وبالنسبة لمقود الملكية والرهن والمقود الخاصة بالحقوق العينية المقارية الأخزى الصادرة لمسالح الجميعات التعاونية المؤلفة طبقا لقانون ١٩٥٦/٣١٧ فإن الأعفاء فيها فنصر فقط على الرسوم المقرره على التصديق .

ويلاحظ: أن جمعيات بناء المساكن لا تخصم لضريبة النصرفات العارية ٢,٥ ٪.

قسم المطالبات بمكتب الشهر

يقوم بإخطار صاحب الشأن بأوامر تقدير الرصوم التكميلية المستحقة علَي أعمال التسجيل – ويقوم بأخطار إلاثرة المطالبات بالمصلحة بما يتم في شأنها من تنظيمات أو طعون .

منشور في 1977/1 -- بند رابعا

يرأس قسم المطالبات (عضو فني بالمكتب) ويكرن مسئولا عن السجلات ومتابعة الأجراءات ، وتحصيل المبالغ . وتنفيذ الأحصائيات ، وأعداد الردود والمستندات التي تطلب في الدعاري المرفوعة من المصلحة أو عليها .

أمر التقدير ونظام المطالبة بسداد الرسوم التكميلية :

- (١) تكليف بالدفع امدة ١٥ يوم ، فإذا لم يسدد المسلول عن المطالبة بالرسوم التكمولية المبلغ المطلوب ، يقوم العضو الفني المصدول بقام المطالبات بتحرير أمر تقدير ويعمده من أمين المكتب .
 - (٢) أمر التقدير يصدره (أمين المكتب المختص) ويطن إما:
 - أ بكتاب موصى عليه ومصحوب بعلم الوصول .
- ب أو عن طريق قلم المحصرين بالمحكمة للمازم بأداه الرسم أو لطالب
 الأجراء .
- (٣) يجوز المحلن إليه (النظام من أمر التقدير) خلال (ثلاثوں يوما) من ناريخ الإعلان بالأمر وإلاسقط حقه في النظام وأصبح الأمر نهائيا (طبقا للمنشور الفني ١٩٨٧/٨) ويكرن ذلك إما :
 - أ أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير.
- ب أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة الإبتدائية الواقع بدائرتها مكتب الشهر
 الذي أصدر الأمر (م ٢٦ ق ٧٠ / ١٤ معدل بالقانون ٩١/٦ الخاص
 برسوم الشهر العقاري).
- (٤) إذا لم يتم النظام في العيماد المتكور يصبح الأمر (نهائيا) ربجب تنفيذه
 (٦٢ ق ٢٤/٧٠ محدل بالقانون ١٩١/٦).

- (٥) يقوم مكتب الشهر المفتص بطاب (شهادة بعدم حصول نظام) من أمر
 التقدير من المحكمة الإبتدائية .
- (٦) يقوم مكتب الشهر المختص بطلب وضع الصيغة التغيلية على صدورة أمر التقدير(١) (طبقا ٢٨١ مرافعات) من المحكمة الجزئية الراقع بدائرتها المكتب مصدر الأمر (مرفقا معها شهادة بعدم حصول تظلم على الأمر خلال ثلاثون يوما كنس م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ معدل بقانون ٢/١٦ تمهيد ا لتنفيذه أما بطريق الحجز الإداري، أو بالطريق القصائي . ولكن إذا تم النظام في العيماد ورفض النظام بجرز لصاحب الشأن (إستثناقه) طبقا لنص م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٩٤ مدل بقانون ٢/١٩١٦.
- (٧) إعلان المدين بأمر النقدير المليل بالصيغة التغييلية ^(۲) لمده التنفيذ الجبري وذلك لمسخص المدين أو في موطئة الأصلي وإلا كان باطلا (طبقا ٢٩١ مرافعات (منشرر فني ١٩٧٢/١٢) ويجب أشتمال صورة السند التنفيذي لصاحب الشأن علي بيانات الصيرية التنفيذية ، وكافة التوقيعات الواردة علي الأصل . وتكليف المدين ، وبيان المطلوب وتعيين موطن مختار اطالب التنفيذ في البلدة الذي بها مقر محكمة التنفيذ (طبقا لمادة ٢٨١ مرافعات) ولا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مررر (يوم) على إعلان السند التنفيذي علي الأقل (طبقا لنص م ٢٨١ مرافعات)) (مذاع بالمنشرر الفني ١٩٧٢/١٢ ش . ع) .

الإجراء الصحيح لصحة إعلان الهيئات والمؤسسات العامة :

م ٣ / ٢ ق ٤٧ / ٧٣ الخاص بالإدارات القانونية المؤسسات والهيئات العامة (م ١٣ / ٢ ق ١٣ / ١٩٦٨ مرافعات) (فني ١٩٧٣/١٣ ش . ع) : يكون توجيه

⁽١) م ٨٧٠ مرافعات مصري ق ٢٠ / ١٩٦٨ : – لا يجرز التنفيذ الجبري الدباشر إلا بمند تنفيذي إقتصاء (لحق محمّق الرجود ، معين المقادل ، حال الأداء) . والمندات التنفيذية هي : الأحكام العارض والأوامر والمحرزات الرسمية العرثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم ومجالس الصلح الصادر من المحكمين ، ولا يجوز التنفيذ إلا يمرجب صورة من المند التنفيذي مزيلة بالصيفة التنفيذية) .

⁽٢) في ١٩٦٩/٢ : لا يجوز إعلان أمر التقدير (تلنياية المآمة) مباشرة إلا بعد توجيه خطاب لقام السحضر بن لإعلان السلازمين والإشارة صراحة في هذا الخطاب إلى أنه في حالة عدم الإسدلال عليهم يعاد أمر التقدير إلى السكت البحث وعمل (تعريات جدية) ربعد إجراء هذا البحث يتم الإعلان (القباية المامة) في (حالة عدم الإستدلال).

المثالبة بمثال الرسوم الككولية الستحة اسملحة التهر المتاري بالنسبة لتلك الهيئات والمؤسسات (لرئيس مجلس إدارتها) .

- (^) توكيل بالتنفيذ والتفويض وطلب توقيع الحجز التنفيذي من المحضر ومرفق معه أمر التغدير المطن والفزيل بالصيغة التنفيذية
 - (٩) لِجراء البيع في اليرم المحدد .
- (١٠) بنتهى الحجز والمطالبة ، بالوفاء بها بالكامل ، أما سداد جزء منها فيتطلب تحديد يوم آخر اللبيع .
- ابسقط الحق فى المطالبة بمضى (٥ سنوات) من تاريخ شهر المحرر ما لم تعلن (م٣ ق ١٩٥٣/٦٤٦) .
- (۱۲) م ۲۷و ۱۶/۳۰ معدل بقانون ۱۹/۱ الخاص برسوم الشهر: بجوز لأمين مكتب الشهر السختص بناء على صاحب الشأن أن يمنحة أجلاً لآداء الرسم أو أن يأذن له بأدائها على أقساط أمدة لا تتجاوز (منتين) فإذا تأخر في الوفاء بأي قسط منها بالرغم من أعذاره (أما بكتابة موصى عليه بطم الوصول ، أو أنتاز على يد محضر) تحل باقى الأقساط أعتبار من تاريخ أستحقاق القسط الثاني ويجوز لأمين عام المصلحة بالقاهرة التجاوز عن المطالبة بسداد تلك الرسوم إذا لم تزد على (عشرة جنيهات) .
- (۱۳) م ۲۶ مكرر ق ۲/۷ معدل وتقضى بجواز (التصالح) بين مصلحة الشهر العقارى ونوى الشأن في الدعاوى والمنازعات المتطقة بالرسرم الستحقة المصلحة وتنظر طلبات الصلح في كل مكتب من مكاتب الشهر العقارى برئاسة مستشار وعضوية (۲) من العاملين بالمصلحة بدرجة مدير عام على الأقل ، ويترتب على تقديم طلب التصالح وجوب تأجيل الدعوى امدة لا تزيد في مجموعها عن سنه وتبدى اللجنة رأيها (مسبب) في الطلب ، وإنا قبله الطالب ، أصدرت اللجنة قرارها بذلك ويصبح القرار (ملزما) للطرفين ، وإذا لم يكن النزاع قد طرح على القضاء وتوصل الطرفان أمام اللجنة إلى والسلح) يكون قرارها بالتصالح (سندا تنفيذياً) وقد أستهدف المشرف من وراء هذا الأجراء (تخفيف العبء عن المحاكم بالتسبة المنازعات الرسوم) .

في 1997/ : موافاة (هيئة قصافيا الدولة) بصورة صونية من أصل أمر التقدير مؤشر عليها (بمطابقتها للأصل) ومختومة بخانم شمار الدولة (بحافظة) مرفق بها الأوراق الدالة علي (التحريات) (وصورة من صحيفة النظلم) لكي تتحقق المحكمة من صحة إعلان أمر التقدير حتي لا يترتب علي المخالفة لذلك، التصاء ببطلان إعلان أمر التقدير وضياع حق الدولة في الرسوم .

فسني 19401. (أخطار التكليف بالدفع) إجراء غير كاف اقطع التقادم بالنسبة الرسرم التكميلية السنحقة المسلحة الشهر المقاري وإنما الأجراء القاطع هر (إعلان أمر التقدير للملازمين به عن طريق قلم المحضرين) – على أن يكن ذلك قبل ميماد سقرط المطالبة بوقت كاف (طمن ٥٠١) وق جلسة ١٩٩١/٢/٢٤).

منشور مالی ۱۹۹۲/۱۷

 ١ - يتعين على (مكانب الشهر) إرسال (كثرف حصر المطالبات) مستوفاه (لقسم المطالبات) قبل أنتهاء مدة التقاسم (بصنة على الأقل) .

٢ ـ على قسم المطالبات بمكتب الشهر تسليم (أمر التقدير) (لقلم المحضرين) قبل (٣شهرر) (من تاريخ سقوط الحق بالتقادم المسقط) ، وذلك لا علانها المتزمين مع تضمين كتاب تكليف المحضر بالأعلان تنبيها (بمراعاة أخر ميعاد للاعلان) رئحمله المسئرلية في حالة اعلان أمر التقدير في غير مرعده ، حرصاً على حقوق (الخزانة العامة) .

على ادارة التفتيش المالى بمصلحة الشهر رالادارة العاملة للمطالبات مراقبة
 ذلك ، راعتباره من عناصر التفتيش ، وعرض أي مخالفة على رئاسة المصلحة .

أمسسر التقسدير

(م 22 ق 20 / 32 معدل الحاص يرسوم الشهر) .

س ا متى تكون الحاجة إلى اصداره ؟

جـ/ حالة إستحقاق رسم تكميلي طبقا لنص م ٣١ق ١٤/٧٠ الخاص برسوم
 الشهر وهي حالتي .

١- رجود خطأ حسابي (مادي) .

٧- النش

وذلك تطبيقا المادة ٢٥ ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر والمستبدلة بالقانون رقم ٢ / ٩١ .

س ا متي يكون نهائيا ؟

ج/ ١- بفوات ميعاد النظام وهو ثلاثون يوم من تاريخ الأعلان بالأمر طبقا م ٢٦ ق ٧٠ / ٦٤ معدل بقانون ١٩٩١/ الخاص برسوم الشهر

٧- أو بصدور حكم نهائي إذا تم النظلم في الميماد .

ص / عمن يكون التظلم من الأمر؟ ومتي؟

ج/ يكون إما أمام المحصر عند إعلان الأمر، أو بتقرير في ظم كتاب المحكمة الإبتدائية ، طبقا م ٢٦ أ ١٩٤٦ معدل بقانون ١١/٦ وذلك خلال ثلاثون يوم من تاريخ الأعلان وإلا أصبح (نهائيا) طبقا م ٢٦ / ٢ ق ٧٠ /٦٤ الخاص برسوم الشهر والمعدل بالقانون ١٩١/٦.

س ماهو طريق إعلان أمر التقدير ؟

ج/ عن طريق قلم المحضرين بالمحكمة أو بكتاب موصي عليه مصحوب بطم الوصول طبقا م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ١١/٦. <u>ص/ هل يجوز الطمن في النظلم الصادر من المحكمة الإستناف</u> العالى ؟

ع/ م ۲۱ ق ۷۰ / ۱۹۹۶ الخاص برسوم الشهر بعد تعدیلها بالقانون ۱۹۱۶ (نمیز ذلک) . حيث أنها خلت بعد تحي**لها من** عبارة (**ويكرن حكمها خير قابل الطُعن)** التي هذفت عند التحيل بالقانون ١٩١/٦.

س / متى بحوز الاشكال في تنفذ أمر التقدير ؟

ج / الاشكال لا يكون في أمور سابقة على صدور الأمر أو الحكم المنشكل فيه لمساس الاشكال (بالموضوع) التي يكون مجالها النظلم وقد قوت ذلك فيه فنرفض ، وإنما يكون الاشكال على أمور لاحقة (تألية) المحدور الأمر أو الحكم الصادر في النظام منه مثال : (أنقضاء الرسوم بالوفاء ، أو بالمقاصة للقانونية بعد صدور الأمر أو الحكم المسادر في النظلم منه فيروز للامتشكل من (الفير) بالنسبة للأمر أو في الحكم الصادر في النظلم منه فيجوز المنشكل أن يبني إشكاله على أعتراضات سابقة على صدوره .

س / هل يصح تنفيذ أمر تقدير رسوم التكميلية قبل صيرورته نهائياً ؟

ج/ لا لعدم نص القانون على شموله بالنفاذ المعجل .

(طعن ۲۱/۱۱ ق جلمة ۱۹۲۵/۱۱/۱۸

س / هل بشترط لصحة أمر التقدير صدوره من أمين المكتب فقط دون الأمناء المساعدين إذا كان قائم بالعمل بصفة رسمية وموجود وغير متغيب لأجازة ؟

ج/ نعم وإلا كان القرار (معدوماً) لا أثر له .

س/ هل يسقط أمر التقدير في حالة عدم تنفيذه خلال ٣٠ يوم من صدوره ؟

ج/ أمر التقدير (مند تنفيذي يجب تفييله بالسيغة التنفيذية (وأوامر التقدير السمائه كسند تنفيذي (وأوامر التقدير السمائه كسند تنفيذي لا تسقط إلا بمضى ١٥ منه كالأحكام القصائية (م إداري ١٩٥٤/٧٦) فقرة ٢ وقد ذهبت محكمة ديروط الرطنية في حكمها المسادر في القضية رقم ١٩٥٢/٢٦٧٤ بجلستها في ٢٤/٤/١٩٥٤ وقضت بعدم أنسحاب حكم م ٢٠٠ مرافعات على أمر التقدير بأن فا خاصة بالأوامر على عرائض وأوامر التقدير من الأوامر على عرائض وأوامر التقدير من الأوامر على عرائض وأوامر التقدير من الأوامر على عرائض وأوامر التقدير من التواعد العامة إلا بمرور ١٥ منه على صدوره .

م / هل الأشكال في التنفيذ بحوز إستناف الحكم الصادر فيه من قاضي الأمور المتعجلة ؟

جـ/ نعم ، مالم يكن الحكم صادر في حدود النصاب النهائي للقاضي الجزئي
 (محكمة دمياط إستئناف ١٩٥٦/٥ جلسة ١٩٥٦/١/٣٠) .

مرا هل بخور المن مكتب الشهر الغاء أمر التقامر بعد صرورت نهاتها ؟

ج/ أمر التقدير (قرار إداري) يجوز للجهه المصدرة له إلفاؤه أو سحبه إذا كان مخالفا للقرانين والتطيمات – دون تقيد بميعاد في ذلك -- بشرط ألا يكون القرار قد رتب (حق مكتسب لصالح فرد من الأفراد).

ص / أمر التقديق بالمطالبة بالوسوم التكميلية للملتزم غير معلوم محل اقامته كيفية إعلانه ؟

ج / يطن بأمر التقدير في مراجهه (النيابة العامة) طبقا م ١٠/١٣ ق ١٠/١٣ الخاص بالمرافعات وكذلك في حالة إعلانه به كسند تنفيذي (متشور إداري ٧٦ / ٤٥ / فقرة ٥)

جريمة التطرب بن رموم الشطر (م 70 ق 74/7)

مدر القرار الوزاري ٢٥٢/ ١٩٧٣ بتخويل العنو الغني صفة (مأمور عنبط قضائى) بالنسبة لجريمة التهرب من الرسوم المنصوص عليها بمادة ٣٥ ق ٧٠-١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر .

فــــــ ١٩٧٢/١٥ : --

يراعي النسبة لجريمة التهرب من الرسوم ما يلي :

١- يقوم أمين المكتب أو من ينوب نذلك من الأعضاء الفنيين بتحرير محصر يثبت فيه إطلاعه على المحررات التي ينطبق عليها حكم م ٣٥ ق 197٤/٧٠ - مبرزا في هذا الإطلاع الموقائم والظروف والملابسات الدالة على التهرب من أذاء بعض الرسوم سواء كان ذلك بسبب تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق أو بأية وسيلة أخرى .

 ٢- يستدعي المستواون عن وقائع التهرب بمقتضي خطابات مسجلة بطم الرصول ويحدد لهم فيها موعدا لسماع أقوالهم ويثبت ذلك بمحضر جمم الإستدلالات.

٣ ـ يقوم محرر المحصر بسؤال من يحصر منهم ربواجهة بالأدلة القائمة منده
 ثم يعرض عليه الصلح على أساس دفع مبلغ لا يقل عن (مثلى) مالم يؤد من
 للرسم .

٤ - تصرض على المصلحة الأوراق - بواسطة إدارة المطالبات - بعد ذلك للتصرف أما بطالب الأذن من وزير المدل بالتصالح في قبوله - أو يرفع الدعوى الجنائية في حال عدم قبول الصالح .

منشور فتي ١٩٧٤/١٠ :

وجوب سماع أقوال المتهمين بالتهرب من الرسم في محاضر جمع الأستدلالات أعمالا (لمبدأ شخصية المقربة) المنصوص عليها بعادة ٢١ من الدستور ، وتنفيذ

لتوار وزير العدل رقم ١٩٧٢/٣٥٢ الذي خول الأعصاء الغيين (صفة مأمور الصبط القصائي) بخصوص جريمة التهرب من الرسوم المنصوص عليها في م ٢٥ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر وذلك توصلا للكثف عن توافر (ركن القصد الجائي) ، والأمتناع عن (صماع الركيل) .

في عقرد المركل في المراد الجنائية - ولما بالنسبة المحاضر التي أكتفي فيها بسماع أقوال الوكلاء ولم يبت فيها اللآن ، فانه بجب منعا للدفع ببطلان الأجرامات إعادة الأجراء المبين (بالمنشور الفني ٧١/١٥) مع (الأصيل شخصيا) قبل سقوط المدق بالتقادم .

فيسى ١٩٩٢/١٢.

اما كان م ٢٥ ق ١٩٦٤/٧٠ برسوم الشهر تنص على ، مم عدم الأخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها فانون العقوبات أو أي فانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ٧ شهور ولا تجاوز سنتين ويغرامة لا تقل عن مائة جنبه ولا تزيد عن خمسمانة جنيه أو بأحدى هاتين المقوبتين ، كل من توصل (عمداً) إلى التهرب من أداء بعض الرسوم عليها في هذا القانون عن طريق (تجزئة الصفقة) أو (الأدلاء ببيانات غير صحيحة في الأجراءات والأوراق التي نقدم تنفيذا له) أو بأية وسيلة ا أخرى ، وفي جميم الأحوال يحكم بالزام مرتكب هذه الجريمة بأداء ميلم لا يجاوز ثلاث أمثال ما لم يؤد من الرسم ولا تجوز إقامة الدعوى العمومية إلا (بإذن) من وزير العدل أو من يندبه في ذلك ، وله التصالح عنها في أي وقت إذا رأى محلا لذلك كما أن له وامن يندبه إجراء (الصاح) فيها على أساس دفع مبلغ لا يقل عن (مثلي) مالم يؤدى الرسم ، ويعاقب على الشروع في إرتكاب هذه الجريمة (بعقوبة الجريمة ناتها) ولما كان المشرع قد جرم الشروع في ارتكاب هذه الجريمة وسرى الحرية بين الجريمة التلمة والشررع فيها ، لذا فقد أستقر رأى المصلحة على أن جريمة الشروع في التهرب من الرسوم تبدأ من (وقت التصديق على الترقيعات بالنسبة للعقود العرفية والتوثيق بالنسبة للمقود الرسمية) فذلك هو القدر المنيقن لتلافي إرادات المتعاقدين وانجاه هذه الإرادات إلى إحداث الأثر القانوني للشهر.

وهذا هو الأمر الذي يفصل بين مرحلة الأعمال التحضيريه وتبدأ من (مرحلة الشروع في أرتكاب العقل المعاقب عليه حتى شام الجريمة بتمام الشهر).

ضریبـــة التصــرضات العقــاریـــة (۲٫۵ ٪) علی أی تصرف قــانــونــی

م ٢/٢٧ق ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالصرية للوحلة ^(١) .

إستثناء من حكم ٩٠ ق ١٨٧/ ٩٣ بإصدار المنريبة الموحدة تغرض منريبة الموحدة تغرض منريبة الموحدة تغرض منريبة الموحدة أو المعاربة أو المعاربة أو المعاربة المعاربة أو الأراضى داخل كردون المدينة سواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها ، وسواء كان هذا التصرف في كامل العقار كله أو جزء منه ، أو وحدم سكنية منه أو غير ذلك وسواء كان إقامة منشآت على أرض معلوكة للمعرل أو للغير .

م ٣/٧٧ ويقوم مكتب الشهر المقارى بتقدير رسوم صريبة النصرفات المقارية ولا يحصلها ولا يوردها وإنما يخطر مأمرزية الصرائب المختصة خلال ٣٠ يوم من تاريخ شهـر المحـرر لتقوم هي بتحصيلها ويستثنى منها ويعقى من المنزيية ما يلى : (م٢٧ ق ١٩٣/١٨٧ وإصدار الصريبة الموحدة) .

- ١ تصرفات الوارث في العقارات الآيلة من مورثه (بحالتها) عند الميراث.
- ٢ تقديم العقار كحصه عينيه نظرى الأسهام فى رأسمال شركات المساهمة بشرط عدم تصرف مقدم الحصة العينية فى الأسهم القابلة لها لعده (٥ منوات)
 - ٣ ـ التصرف (بالهبة) للأصول أو الفروع .
 - ٤ ـ تقدير حق إنتفاع على العقار أو تأجيره أمدة لا تزيد عن خمسون عاماً .
 - ٥ ـ البيوع الجبرية إدارية كانت أم فضائية .
 - تزع الملكية أو الأستيلاء للمنفعة العام أو التحسين
- لتصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أو
 المشروعات ذات النفع العام

⁽۱) نشر بالجريدة الرسمية عدد ٥٦ مكور ديسمبر /١٩٩٣ ويعمل به إعتبار من ١٩٩٤/١/١ ومناع دالنشر فلمائم ١٩٩٤/٢.

⁽ ٢) خفضت الصريبية من ٥ ٪ إلى ٧, ٧ ٪ بالقانين ١٩٩٦/٣٢٦ المنشرر بالبريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ والمناع بالعشور العالى ١٩٩٦/١٠ .

- ٨ ـ الرقف الخيرى (مئشور مالي ١٩٨٩/١)
 - ٩ ـ التقايل بأعتباره فسخ العقد بأثر رجعي
- 1٠. قسمة شقق عقار بأعتباره تصرف كاشف وليس ناقل الملكية .
 - 11 .. أيلوله حق الأنتفاع لأنها ميزات يتم بقوة القانون .
- ١٢ ـ نصرفات جهاز مشروعات الخدمة الوطنية بوزارة الدفاع (مالى١٩٨٧/١)
 وأراضى القوات السلحة لأنه (هية عامة) .
- ١٣ إنها الرقف بـ ذاته (كتاب الإدارة امكنب إسكندرية الشهـ ر المقـارى رقم
 ١٣٥٠ ١٣٥٠ ١٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠ -
 - ١٤ ـ الجمعياتُ التماونية بجميع أنواعها (لكون غرمتها لغير الربح) .
 - 10 ـ إنشاء حق أرتفاق (لكونه ليس تصرف) .
 - ١٦ ـ حكم ثبوت ملكية إذا أستند لتصرف لم يسبق شهره (منشور مالي ١٩٨٦/٨)
 - ١٧ ـ جميع العقود المنطقة بينك ناصر الأجتماعي م١١ ق ١٩٧١/٦٦ .
- الهيشات العامة والبنوك وشركات القطاع العام وشركات الأموال (وبخاصة الشركة المساهمة) المنشأة طبقا للقانون ١٩٨١/١٥٩ والمنشأة طبقا لقانون الأستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣ (منشور مالي ١٩٨٥/٢ والمنشور المالي ١٩٨٧/١) .
- ملحوظة : أحكام سحة التعاقد المتضمنة أكثر من تصرف أو حلقة نحصل الضريبة على كل حلقة منها (م ١٩٢٧ نطيمات مالية ١٩٣٣) .

منشور مالى <u>1947/7</u> : فنوى إدارة الفتوى لوزارة الخارجية والمدل بمجلس الدولة فى 19۷۷/1۲/10 تحويل ملكية مال التركة من ملكية شائعة إلى ملكية مفرزه لا يعد تغيير فى حالة العقار من شأته أخضاع التصرف الصنريبة العقارية المنصوص عليها بمادة 19 ق 1941/10۷ الخاص بالصريبة على الدخل .

منشور مالى ١٨٦/٧ : الخاص بخضوع بعض تصرفات الورثة لصريبة التصرفات العدّارية بالتغيير في شكل الميراث ، أستثنى المشروع من الخضوع لصريبة التصرفات العدّارية تصرفات الوارث في العدّار الآيلة لإيه من مورثة شريطة : أن تكرن التصرفات قد وربت على العدّارات الموروثة بحالتها ، ويزول الألفاء وتستحق المنزيبة في حالة (إدخال زيادة) على العين بسبب برجع الى (إرادة) الوارث وقد أورد مجلس الدولة ، حالتان تخصم فيهما تصرفات الوارث المنزيبة ، :

 ١ - (تقسيم) الأراضى الزراعية بعد أعتماد قرار التقسيم بجطها أرض معدم البناء ربذلك (تتغير طبيعتها) القانونية والراقعية .

٢ ـ تطبة العقار ذو الدورين إلى أربعة أدوار فهو تغيير أفخله الورثة على العين
 (بالزيادة) وهناك حالتان لا تخضعان للصريبة هما :

أ ـ مبدى وأزيل وأصبح فضاء فقد نضمن تغيير ولكن (بالنقصان) وليس دالزيادة .

ب ـ دخول الأرض الزراعية كردون المدينة ، فبمجرد الدخول لا يكفى لجعلها أرض صالحة البناء ، بالأضافة الى أن ذلك الدخول قد حدث لسبب لا دخل لارادة الورثة قيه .

الواقعة النشنة للضريبة على التصرفات العقارية:

هى (شهر العقد) فى حالة النصرف (الواحد) المسادر من الممول لأول مرة ونريط وتحصل عند أنخاذ إجراءات شهر عقد البيع ، وتحدد بمثل الرسم النسبى المقرر بقانون ١٩٦٤/٧٠ .

أما با<u>لنسبة للتصوفات العقاية في حالة التصوفات (التجددة) الصاوة من المول</u> <u>خلال عشر</u> منوات فتكون الواقعة المنشئة له هي « العقد العرفي » (طعن ٢١/١٨ ق جاسة ٢١/١/١/١١) .

تقادم الحق في إسترداد مادفع من ضربة التصرفات ٧.٥٪ مغير وجه حق أو بالزيادة :

(٥ منوات) من تاريخ الدفع طبقا م ٢/٧١٨ تطيمات مالية ش . ع ١٩٩٣ م ١٩٩٣ ق ١٩٩٣ الخاص بالضريبة الموحدة ويقدم لمصلحة الضرائب وترد خلال ٩٠ يوم من تاريخ تقديم الطلب (م١٩٤ ق ١٩٧٧ / ١٩٩٣) الخاس بالصريبة

منشور مالى ١٩٥/٩ يراعى باللمية لشزيبة المهن الحرة الفقرومنة على المحامى الذي يرقع على صحيفة الدعوى بالمحكمة ويتم تحصيلها بالمحكمة عدم جواز المطالبة بها مرة أخرى عدد شهر المسعيفة بشرط تأشير ظم كذاب المحكمة على المسحيفة بما يغيد تحصيلها (بهدف منع الأدواج المضريبى) (والمغروصة بمادة ٧٥ تـ ١٩٩٣/١٨٧ الخاس بالمنزيبة الموحدة) .

الموهدة ولا يجوز إجراء (مقاصة) بين ما تم تحصيله من هذه الضربية سواء بالزيادة أو بدرن وجه حق وبين الرسوم التكميليه التابعة الرسوم النسبية والستحقة لصالح مصلحة الشهر الطارى (م ۱۴۰ /۲ تطيمات ماليه ش . ع ۱۹۹۳) .

تقادم الحق في مطالبة الحكومة والضرائب بما هو مستحق لها من ضربية التصرفات:

بمضى (° منوات) تبدأ من تاريخ شهر المحرر (م١٧٤ق١٩٨/١٩٢٠) الخاص بالمنزيية الموحدة .

كغية استرداد الرسوم المدفوعة بدون وجه حق ؟

(أ) بالنبية للرسوم النبية:

لا يجوز : إسترداد الرسوم إلا في حالات محدوده على سبيل الحصر هي :

- ١ كامل الرسوم في حالة الحكم إلغاء الرسوم النسبيه عن شهر حكم مرسى المزاد (م٨٧ ق ٩٨/٧٠ الخاص برسوم الشهر المقارى) .
- ٢ ^٣/₂ الرسوم (٧٥٪) في وفاة أحد طرفي المحرر قبل أنمام شهر محرره وتوقيعه أو صدور قانون جديد يحول دون إنمام إجراءات الشهر العقاري (كمانع قانوني) يستحيل معه على الشهر العقاري إجراءه (م٢٩منه) .
- قطأ حسابي (بنقدير الرسوم بزيادة أو بدون وجه حق أو خطأ في أجمالي
 الرسوم بالزيادة .
 - ٤ ـ خطأ في تكييف الحرر:

أما حالتي (البطلان والعدول) ^(١) فلا يجوز الإسترداد فيهما لعدم النص عليها قانونا (م٣٠ منه) .

وقد أوردت م ٢٤ مكرر/ ٢٥ ٢٠/٢٠ الخاص برسوم الشهر المقارى نصا برد الأمانة القصائية (٢٠٠٪) (ربع الرسم النسبى) فى حالة بطلان صحيفة دعوى صحة النعاقد أو عدم قبولها أو إعتبارها كأن لم تكن أو رفض الدعوى أو تركها أو سقوط الخصومة وذلك بموجب حكم نهائى .

 ⁽١) طعن مدنى ٧٧/٨٥ ق جاسة ١٩٦٢/١١/٢٢ (عدم جواز رد رسوم التسجيل في حالة عدول أصحاب الشأن) .

الرسوم هى ٢٥٪ بعد أقصى (ألف جنية) وما حصل بالزيادة يجوز استرداده طبقاً م ٢١ ق ١٥٩ / ١٩٨١ الخاص بالشركات الساهمة وانظر (المتشور المالى ١٩٩٣/).

ح - بالنسبة لضريبة التصرفات العقارية لللتزويها البائع (٧٠٥).

نظرا لمدم ورود نص خاص بها (فيجوز) إستربادها حتى واو (عدل) أصحاب الشأن عن المبر في إجراءات التسجيل .

ريراعي في الحالات الثلاثة السابقة:

مدة التقادم السمة الإسترداد هذه الرسوم والمسرائب الدفوعة بدون وجه حق هي (٢سنوات) تبدأ من (تاريخ الدفع) وذلك طبقا م ٢١ق ٢٠٠ (١٩٦٤/١٠ الخاص برسوم الشهر و ٢٦٥/١٠ مدنى أن من يوم العلم في الإسترداد (م١٨٧ مدنى) على أن يراعى عند حساب مدة التقادم نس م ٨١٦ مدنى حيث بيدا التقادم من يوم نشوه الحق في المطالبة ومن يوم أن يصبح الدين مستحق الأداه : أى من اليوم التالى التاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية (منشور مالى ٢٠/١ / ٨١٨) (طعن ١٥٠/١٥ و جاسة ٢/١/ / ١٩٨٨) (أم المعن ١٤٤/٤٥ و جاسة ٢/١/ / ١٩٨٨) (منا على على ١٩٧/ / ١٩٨٨) و المادة المادة الدالم) بدون توقف على (عام الطالب) بدقة في الرد لأن حكم هذه المادة إستثناء من القاعدة العامة الواردة (مادة (١٨٨ مدنى)).

إجبرامات إمعرفاد الرموم اللغرف يقوق وجه حق ^(۱) . والمنعقات (منثور مال ۱۹۷۰/۱۹)

١ ـ طلب معتوفى الدمغة من صاحب الشأن أو وكيله ومحل الأقامة ومذكور به رقم وتاريخ المحرر المطلوب الإسترداد عنه باسم وكيل الوزراء وأمين مكتب الشهر المختص يقدم الشم المالي بمكتب الشهر ويوقع عليه من صاحب الشأن أمام رئيس الظم المالي ، وإرفاق توكيل بالتغييض .

٢ - شهادة رسمية من محمد التصديق من واقع دفتر التصديق على
 التوقيعات أو صورة رسمية من العقد العشهر .

 " - إيصال سداد الرسم الأزرق أو شهادة رسمية من واقع دفتر تحصيل الرسوم (الإيصالات) .

 ٤ ـ نفويض باقى الشركاء لرئيس مجلس الإدارة فى الإسترداد إذا كان المقد المطلوب الإسترداد عنه عقد شركه مساهمة (بموجب تركيل رسمى)

٥ ـ يقيد الطلب (وارد) بمكتب الشهر المختص .

ثم ترسل الطلب مرفق معه المستندات للمصلحة الشهر المقارى بالقاهرة البحث والموافقة على التصرف .

ص / كيفية استرداد ضربية مدفوعه بدوة وجه حق ؟

ج/ لنضرب مثالاً لذلك ق ١٩٨٩/٢٢٩ الخاص بفرض صريبة على مرتبات العاملين المصريين بالخارج فقد صدر حكم المحكمة الدستورية الطيا بعدم دستوريته في القضية رقم ١٣/١٤٣ ق ودستورية جاسة ١٩٩٣/١٢/١ ونشر بانجريدة الرسمية

1997/17/77

⁽١) انظر المواد ١/١٨١ مدنى : كل من تسلم على سبيل الوفاء ماليس مستحقا له وجب عليه رده .

م 147هفتي : يصح إسترداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لإلنزام له يتحقق سببه ، أو لإلتزام زال صبه بعد أن تحقق .

م ۱۹۷ مطلى : تمصّل دعوى إسترداد ما دفع بدون وجه حق بسرور ٣ سنوات من تاريخ الدفع ١٥ سنه من تاريخ نشوه الحق .

وبالنشر يسبح حكم هذه المحكمة (مازما) لجميع الجهات العكرمية .

ويجب أن يراعى أن يومنع فى الحسبان أن المق فى الأسترداد يسقط بمرو ("ستوات) على (تاريخ دفعها) ﴿ بِالنقادم المسقط ﴾ ﴿

ثم يغرق بين ما إدا كان دفع هذه المتريبة قبل أو بعد صدوره حكم المحكمة الدستررية الطيافي ١٩٩٣/١٢/٦ .

أولاً : اللفع (قبل) صدور حكم الحكمة الدستورية العليات :

هنا لم يكن القانون (أو القرار الوزارى) ماهدم فيقدم طلب الإدارة العامة المسرائب (أو توجية إنذار رسمى على يد محصر للأريمة الآتى تكرهم بعد) فيرفض ثم يرفع دعوى أسترداد ما دفع بدرن وجه حق خلال (١٥ يوم من الرفشن) ويختصم فيها رزير العالية بصفته الرئيس الأعلى لمصحلة المسرائب ومدير عام مصلحة السرائب بصفته ، ورئيس العمل مصلحة السرائب بصفته ، ورئيس العمل سائف الذكر) بصفته (متضامن) وذلك بطلب الدكم عليهم (بصفتهم) برد ما الد بدون وجه حق و بعد صدور الدكم يذيل بالصيفة التنفيذية ويعان الى نفس الأربعة سالغوا الذكر .

فإذا أمتنعت الجهة التي حصلت تلك المنزيية عن ردها ترفع (جلحة مباشرة) أمام (محكمة الجنح الجزئية) صند المذكورين سالفوا الذكر .

ثانيا": الدفع (بعد) صدور حكم المحكمة الدستورية العليا :

يكون بطلب يقدم للجهة الذي حصلت الشريبة بإسترياد ما سدد بدون رجه حق بإعتبار أنها حصلت بناء على قانون أو قرار وزارى (متحم الارجود له) وذلك المسدور حكم المحكمة الدستورية الطيا (بعدم دستورية أمخالفته لأحكم الدستور الدائم لجمهورية مصر الصادر سنة ١٩٧١) ويذكر بالطلب تاريخ صدور حكم المحكمة الدستورية الطيا .

ويقاس على ماسيق قانون صريبة الأرض الفضاء رقم ١٩٨٧/٣٤ المحكوم بعدم دستورية في القضية رقم ١٠/٥ ق دستورية بجلسة ١٩٢/٦/١٩ والمنشور بالجريدة الرسعية العدد ... ٧٧ تليم مع مراعاة مدة التقادم المسقط الدفعها رهي (٣سنرات) . وقد ثار علال حول استحقاق الضرية على النصوف الوارد باغرر... هل تحصل الضرية على النصوف الوارد باغرر... هل تحصل الضرية على قمة التصرف الوارد به ؟ أم تحصل على اساس (القيمة الحقيقة للعقار) ؟ طبيقام ٢١/١ جق ١٩٨٠/ المعمل بالقيانون وقم ١٩٨٠/ المعمل بالقيانون المعال المعمل بالقيانون المعال بالعام يرسوه الشهر ؟

والهواب : بجب الرجوع بخصوص هذا الى قانون الضريبة الموحدة رقم ١٩٩٣/١٨٧ حيث تناولت هذه الضريبة م ٢٧ منه ـ وتنص على فرض الضريبة على (أجمالى قيمة النصرف) في المقارات المبنية أو الأرامني داخل كردون المدينة وظاهر النص وصفاده أنه ينصرف الى (القيمة الواردة بالمحرر موضوع المسرف) وليس و القيمة الدقيقية المقار ،

غير أن ادارة الغنوى لوزارتى الخارجية والعدل بمجلس الدولة ذهبت عكس ذلك (بملف ٢١/٦/١٢٣) والمرسل من ملف إدارة البحوث القانونية بمصلحة الشهر القعارى إلى مكتب اسكندرية للشهر برقم (١٩٨٤/٢) وانها نغرص على اساس القيمة المحقيقية للمقار موضوع التصرف) طبقا لنس م ٢١/ج ق ٧٠ /٦٤ معدل بقانون ٢١/١٠ الخاص برسوم الشهر وقالت محكمة النفض انها (تحدد بعثل الرسم النسبى المقرر بالقانون ٢٤/١/١) وانظر الطعن ٢١/١٨٠ ق جلسة ١٩٣/١/١ اوالمنشور بمجلة المحاماة الجزء الثانى عام ١٩٩٤ .

متى بعد العنقول عقار بالتفصيص ومتى بعد عقار بالطبيعة؟ ومدى استحقاق كل متهما لرسوم التسجيل؟.

منشور فنى (۱۹۸۷/۱۸) ننص م ۷/۸۷ مدنى ، يعتبر عقارا بالتخصيص (العنقول) الذى يضعة صاحبة فى عقار يملكه رصدا على ، خدمة ، هذا العقار أو أستغلاله ـ وعليه يشترط لإعتبار (منقول) (عقار بالتخصيص) مايلى :

 أخصيص المتقول لخدمة العقار واستفلاله بجميع وجوه الاستغلال ، مع وضعة في العقار بواسطة المالك نفسه .

٢ - إنحاد مالك المنفول والمفار الذي يرخص لخدمته أو إستفلاله بإرادته
 ولايصبح المنفول (عقار بطبيعته) إلا (بالأندماج في المقار . أندماج ثبات وقرار)
 بحيث يضفي عليه صفة (المقار) ، لذا يجب على الموثق الذاكد من تضمين

اصحاب الشأن في المحرر (إقرار) بذلك على مسئوليتهم دون مسئولية الشهر العقارى ، وأهمية ذلك خضوعه لرسوم الشهر المقارى .

ويلاحظ : (أن العقار بالتخصيص (متقول تابع) له ذاتية ويمكن أنفصاله فإذا أنتقف ملكيته مع العقار الأصلى عومل (كمقار) فيخمنع لنض رسوم تسويل المقار ، وإذا تصرف في المقار بالتخصيص (متقصلا) عد (متقول) يخمنع للرسم المقرر على المنقول مثال (الداهية) ومثال المقار بطبيعته (المياني) فإذا (فصلت) عن (الأرض) عدت (عقار بالطبيعة) أما أجزاء البناء (كالأبواب والشبابيك) فإذا (فصلت) لبيعها منفصلة عدت (متقول) وبالنسية (الكلوز والآثار المدفونة بالأرض) مد (متقول) .

صيغة تقرير بالتظلم من أمر تقدير الرسوم التكملية للشهر العقارى أمام أمين سر المحكمة الإبتدائية الواقع بدائرتها المكتب مصدر الأمر

محكمةالابتقالية إنه في يوم المرافق / / ١٩ أمامنا نحن أمين سر الدائرة رفح م . ك (.....) حضر الأستاذ / _____المحامي رمقره _____ بصفته وكيلا عن السيد/_____ بتوكيل رسمي عام رقم _____ ١٩ (جهة صدرره) ــــــ ورفع النظام الماثل صد كل من : ١ ـ السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى المصلحة الشهر العقاري . ٢ ـ الميد/ أمين مكتب.......الشهر العقاري بصفته ويطنان بهيئة قصايا الدولة ومقرها (٢ ش محمود عزمي قسم عطارين اسكندريه) . مخاطبا مع / ----وقسرر الآتسي بناريخ / / ١٩ تم شهر عقد البيع الصادر لصالح الطالب من السيد / ١٩ وذلك بعد أداء الرسم المقرر فانرنا عن عمليتي الترثيق والشهر ربتاريخ / / ١٩ أعلن الطاب بأمر التقدير رقم لمنة ١٦ شهر عقاري (.......) الصادر من السيد/أمين مكتب..... بصفته متضمنا فرض رسرم تكميليه قدرها جنيه رإذا تنص مادة ٢٦ من ق ٧٠/٦٤ الخاص برسرم الشهر معدلة بقانرن ١١/٦ على أنه يجرز لذوي الشأن التظلم من أمر تقدير الرسوم خلال ٣٠ يوما من تاريخ الأعلان

بإمر التقدير عند إعلانة أو بتقرير أمام قلم كتاب المحكمة الإبتدائية الكائن بدائرتها المكتب مصدر الأمر ، ولما كان أمر انتقدير المشار الله قد صدر بالمخالفة لأحكام

الواقم والقائرن فإن الطالب يتطلم منه للأسباب الآتية .

١ ـ المقرر قانونا أن يكون أساس تقدير الرسوم النسبية مبدئيا على قيمة القمار الموضحة للمحرر المشهر فإذا ما إتفقت مع القيمة الخقيقية للمقار أصباح أمر التقدير (نهائيا) لا يستحق عنه رسم تكميلى وإلا كان أشر التقدير الصادر بذلك وارد على غير محل ويتعين إلفاءه ولما كان الثابت من المستندات المرفقة لهذا التظلم ومن تقوير الخبير الأمتشارى - بحافظة المستندات - وأن قيمة المقار الموضح بالمحرر المشهر هى قيمة حقيقية غير مشوية بصدورية أو تدليس وبالتالى تكون الرسوم المحصلة وقدرها....... جذيه (نهائية) .

٢ .. ولما كان قانون ١٤/٧٠ معدل الخاص برسوم الشهر قد وضع معيار التغدير قيمة العقار: إما الذمن الوارد بالمحرر أو صافى القيمة الإبجارية السنوية المقار مضررب في ٣٠ المثل من واقع شهادة مشتملات البلدية (أيهما أكبر) ولما كان الثمن الوارد بالمحرر يزيد عن الوارد بشهادة المشتملات مضررب في ٣٠ المثل كان ذلك (فرينة قانونية) على صحته فهى في حدود المقرر قانونا . ولما كان أمر تغدير الرسم المتظلم منه قد خالف ذلك المعيار وجاء برسوم (جزافية) درن سند من الواقع فإنه يكون مشوب بالنساد ويتعين إلناءه .

لسندلك

المقرر (إمضاء) أمين السر (أمضاء)

أحكام النقض في رسوم الشهر العقاري

١- أمر تقدير الرسوم التكميليه الصادر من أمين الشهر المقارى ليس مما ينص على شموله بالنفاذ المعجل حتى يصح التنفيذ به قبل صديرورته فهائيا (طعن ٣١/١٠٣ جلسة ٢١/١٠٣ خانون ١٩٦٤/٢٠ مستبدلة بقافون ٢٦ خانون ٢٠/١٩٦٤ مستبدلة بقافون ٢١/١٩٦١ التنفيذ بمرحبة .

٢ ـ إشهار (الإقرار بملكية العقار) خضوعه ارسم نسبى ٦ ٪ من قيمة العقار وقت النوثيق الإغير من ذلك سبق إنتقال الملكية المقر له قبل الإفرار بها (طعن ٤٣/٩١٧ ٤-إمه ١٩٧٧/٣/٥) .

٣- نقادم الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق (م٢/٣٧٧ مسدني ، م ٣١ ق ١٤/٧٠) شرطه : بدأ سريان التـقـادم (من تاريخ الدفع) دون توقف على (علم الطالب) بحقه في الرد ذلك أن حكم هذه المادة إستثناء من القاعدة العامة الواردة (بعادة ١٨٧ مدني) (طعن ٤٤/٤٦٥ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٧٧).

٤ ـ عقود البيع المبادره من عصو جمعية تعاونية ابناء المساكن لعضو آخر بها عدم خصوعها (الرسم الشامل) المنصوص عليه في م ٢ من القرار بقانون رقم ١٩٥٧/١٢٨ ولم تم البيع بموافقة الجمعية ـ خصوعه الرمم الأصلى (الطلب التضيرى ٢/٧٣/١ المسلار من المحكم ـــة الإدارية العليال (طعن ١٩٨٠/١٥ق جلسية ١٩٨٢/١١)٠٠) .

٥ . (جريمة التهرب من الرسوم) الواردة بمادة ٣٥ ق /١٤/٧٠ من الجرائم المعدية يشترط لقيامها توافر (القصد الجنائي) بإنجاه إرائة مرتكبها إلى الإخلال بأحكام قانون الرسوم /١٤/٧٠ و إما كان القصد الجنائي من أركان الجريمة فيجب أن يكون ثبوته (قطيا) ومسألة التحقيق من توافر ذلك يدخل في السلمة التعديرية لمحكمة الموضوع بمنائي عن رقابة محكمة النقض متى كان إستخلاصها سليما مستمنا من الأوراق ركان الحكم المطعرن فيه بناء على ما جاء بحيثياته قد أستخلص من ظروف الدعوى وملابساتها أن المطعرن ضدة قد إشتري للمقار على صنفتين بمقدين بعقدين

فى تاريخين مختلفين إشتمل كل منها على نصف العقار وقدم عن كل عقد منهما طلب شهر بعد عدة سنوات من إيرامة لم يكن يستهدف تجزئة المدفقة تهريا من الرسوم المستحقة وإنتهى ذلك الحكم المطعون فيه بالبراءة ورفض الدعوى المدنية . مستنده فى ذلك إلى أنها كونت عقيدتها من ظروف الدعوى وأدلة الثبوت وأدلة الذهى وأن الطاعن بناء على ذلك يكون على غير أساس يتعين رفضه موضوعا والزام الطاعن بالمصروفات المدنيه (طعن 44/4/۷) ق جاسة 44/4/۲/۱) .

٣- أنه ولئن كانت م ٣٧٧ مدنى معدلة بقانون ١٩٥٣/٢٤٦ تنص على أن (تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة) إلا أن فقره ٧ من م ٢٨٥٥ مدنى تنص على أن ه (إذا حكم بالدين وحاز العكم قوة الأمر المقضى ، أو إذا كان الدين مما يتقادم (بسنة واحدة) وإنقطع تقادمة (بإقرار المدين) كانت مدة التقادم الجديدة (١٥ سنه) وبناء على ذلك فإن الرسوم محل المطالبة وقد صدر بها حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن ١٩١٥/٥ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢ فإنها لا تتقادم إلا يتقضاء (١٥ سنة) من تاريخ صدور هذا الحكم أيا كانت مدة التقادم السابق ومن ثم يتكون المعارضة (بلاسند) يتعين الحكم برفضها والزام المعارض بمصروفاتها)

٧- المبرة في الربقة التي يرفع بها النظام من أمر تقدير الرسم التكميلية هي (بتوافر البيانات التي يتطلبها المقانون فيها) يستوى في ذلك أن تكون صحيفة دعوى أو تقرير وسواء إنصت المنازعة على مقدار الرسوم المقدره أو أساس الإلتزام بها ، فلا غبار على المنظلم أن سلك في ذلك الأصل العام الوارد بعادة ٣٣ مرافعات بإبداع صحيفتها قام كتاب المحكمة بدلا من التقرير أمام قام كتاب المحكمة والذي هو (طريق إستغنائي) النظلم (الايلفي الأصل العام) (طحن ٥٨٠/٥٠).

٨ ـ تقادم الحق في استرداد صاحب الشأن لرسوم الشهر العقاري بدؤه من تاريخ
 استحالة الشهر (طعن ٢٩٢/٦٢) ق جاس ١٩٧٨/٢/٢٢) .

٩- خلو أمر تقدير الرسوم مما يفيد صدوره باسم الشعب لا يترتب عليه بطلاته
 (طعن ٢٣/٢ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٧) .

ترار جمعوری بقانون ۲۰ / ۱۹۹۶ بشأن رسوم الشعر والتونييج ⁽¹⁾

المعلل بالقوانين ١٩٤٤ / ٨٠ ، ٩١/٦ ، ١٩٩٦ / ١٩٩٦ / ١٩٩٦

أمسك القانبون الآتي

الساب الأول

في أنواع الرسوم وقواعد تقدير كل منها

مسادة ١

يغرض علي أعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية : رسم مقرر – رسم حفظ – رسم نسبي

الفصل الأول

الرسم القسرر

مــادة ٢

بفرض رسم مقرر على ما يأتي : -

١- توثيق المحررات.

٧- التصديق على الترقيمات

٣- الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات.

التأشيرات الهامشية .

٥- البحث في السجلات والفهارس .

٦ الإطلاع (الكثف النظري).

٧- الإنتقال في حالة توثيق المحررات أو التصديق على الترقيعات.

٨- إثبات التاريخ

٩ - الترجمة

١٠ - التأشير على الدفائر التجارية

١١ - المراجعة

١٢ – طلب الشهر .

١ نشر بالجريدة الرسمية الحد ١٧ بتاريخ ٢٢/٣/٢٢

مسادة ٣

يغرض علي المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات) رسم قدره مانة قرش الروقة الأولي منه ، وعشرون قروشا عن كل ورقة تالية ويفرض علي كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة رسم قدره أربعون قرشا عن المورقة الأولي منه ، وعشرة قروض عن كل ورقة تالية ويتعدد هنا الرسم بتعدد المشهدين . ويفرض علي إشهادات المالة المدنية والتوكيلات المنطقة بها الرسم الوارد بالجدول حرف (جـ) المرفق بهنا القادون .

مسسادة ٤

يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل صفحة تصور فوتوغرافيا من المحررات والأوراق الأخرى التي يجوز تصويرها .

كما يفرض ذات الرسم عن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب إستخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها . وتكون الورقة صفحتين والصفحة ٢٥ سطواوالسطر إثني عشر كلمة باللغة العربية و إثني عشر مقطعا باللغة الأجنبية ، ويفرض الرسم بتمامة علي الورقة الأولي مهما قل عدد الأسطر المكتوب فيها ، أما الورقة الأخيرة فلا يستحق عنها الرسم إلا إذا زاد عدد أسطرها على ثمانية دون إحتساب التوقيعات والتاريخ .

كما يفرض علي كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما ينطق بها ونفقات الأفارب رسم قدره عشرة قروش مهما كان عدد أوراقها

مسادة ٢

يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل تأشير بهرامش السجلات والمحررات.

مــادة ٧

يفرض علي البحث في السجلات والفهارس الإستخراج صورة أو شهادة أو ملخص أو للإطلاع (الكشف النظري) رسم قدره عشرة قروش عن كل اسم في كل سنة ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدن التي يشملها الكشف إن كان لكل ناحية أو قسم فهرست مستقل ، ويبدأ حساب السنة واليوم الموضح في الطلب مع إحتساب كسور السنة (سنة كاصلة).

ويجوز البحث على وجه السرعة في أجل لا بجاوز خمسة عشر يوما لإستخراج شهادة عقارية نظير رسم إضافى معادل الرسم المقرر في الفقرة السابقة ، ويخصص ما لا يجاوز نصف حصيلة هذا الرسم الإضافي لتنفيذ وتنظيم هذه العماية بالإتفاق بين وزيرى المدل والخزانة .

ولا يستحق الرسم المشار إليه بالقفرنين السابقتين إذا كان البحث خاصا بمسائل الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب متى كان الطالب ذا للشأن .

مـــادة ۸

يغرض رسم قدره عشرون قرشا للإطلاع (الكشف النظري) علي كل مادة يراد الإطلاع عليها في مكانب الشهر ومأمورياتها ومكانب النوثيق وفروعها .

مــادة ٩

بغرض رسم قدره مائتا قرش علي إنتقال الموثق خارج مكانب التوثيق وفروعها تنوثيق المحررات الرسمية أو النصديق على التوقيعات في المحررات العرفية وذلك خلال مصروفات الإنتقال . ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو إتحد أصحاب الشأن أما إذا تعددت الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منهما آثارا قانونية مستقلة إستحق رسم الإنتقال كاملا عن أحدها ونصفه عن كل من الباقي .

ادة ١٠

بفرض رسم قدره أربعون قرشا عن كل تأشير لإثبات التاريخ .

مــادة ١١

يفرض رسم قدره مائة قرش عن كل ورقة من الأصل المطلوب ترجمته إلي لغة أجنبية ، وخمسون قرشا إذا كانت الترجمة إلى اللغة العربية .

مسادة ۱۲

يغرض رسم تأشير علي الدفانر التجارية بواقع عشرين مليما عن كل ورقة .

مسسادة ۱۳

بفرض رسم قدره خمسون مليما على مراجعة أصول المحررات التي تقدم من نسخ متعددة إذا صدر قرار من وزير العدل بالإستغناء عن تصويرها . وبحسب هذا الرسم على كل صفحة من النسخ الأخرى .

مــادة ١٤

يفرض رسم قدره مائة قرش علي طلب الشهر عند تقديمه لمأمورية الشهر (١) المختصة (١)

الفصل الثاني

ريسم المفظ

مـــادة ١٥

يفرض رسم الحفظ علي المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفات الآتية :

- (١) عشرون قرشا إذا لم تتجاوز المحرر ماتة جنيه
- (٢) خمسون قرشا إذا زادت قيمه المحرر على مائة جنيه ولم تتجاوز خمسمائة جنيه .
- (٣) مائة قرش إذا زادت قيمة المحرر علي خمسمائة جنيه ولم تتجاوز ألف جنيه .
- (٤) مائنا قرش إذا زادت قيمه المحرر علي ألف جنيه ولم تتجاوز ألفي جنيه ،
 ويزاد خمسون قرشا عن كل شريحة تالية مقدارها ألف جنيه أو كسورها .
- (٥) خمسون قرشا إذا كانت قيمه المحرر مما لا يمكن نقديرها ، فإذا كان المحرر حكما من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق الإجرامات يكون الرسم مائة قرش، وإذا كان توكيلا لمحام للعرافعة في القضايا أو عزلة منه يكون الرسم عشرين

 ⁽¹⁾ تعدل الرسم على طلب الشهر إلي مائتي قرش راجع العادة ١/٢٤ من القانون ١١٤ العدة ١٩٤٦ بعد
 تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لعدة ١٩٧٦ . والآن أصبح ٢٠٠٥ جديد .

قرشا . ولا يحصل الرسم المشار إليه على الإشهادات الواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بهذا القانون إكتفاء بالرسم الموضحة به .

مسادة ١٦

يؤدي رصم الدهنظ علي المحررات المشار إليها في المادة السابقة ولو كانت غير خاصمة الرسم النسبي .

ويتعدد رسم الحفظ علي المحررات التي تشتمل علي أكثر من موضوع بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها ، فإذا كان بعضها مجهول القيمة والبسض الآخر معلوم القيمه آخذ الرسم على كل منها .

مــادة ۱۷

المحررات الموثقة واجبة الشهر لا يتكرر الرسم عليها عند إجراء شهرها .

الفصل الثالث

الرسم النسبى

مــادة ۸ ۱

يفرض رسم نسبي علي كل نصرف أو موضوع مما نشمله المحررات المطلوب توثيقها علي توقيعات ذوي الشأن فيها أو إيداعها أو الذي يقتصني الأمر حفظها ولم تكن موضوع إشهاد .

مسادة ١٩

* يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حتى الفئة الموضحة
 قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ) ، (ب) المرفقين
 بهذا القانون

وفي جميع الأموال لا يقل هذا الرسم في أي من الجدواين المشار إليهما
 عن عشرة جنيهات (١٠).

وتخصص نسبه ٣ ٪ من حصيلة الرسم المشار إليه اصندوق الرعاية
 الصحية والإجتماعية للعاملين . بمصلحة الشهر العقاري والترثيق .

⁽١) الفعرتان الثانية والثالثة من السادة (١٩) مصافعان بالقانون ١٩١/٦ .

ملغاه بالمادة العاشرة من ق ١٩٩١/٦

(1) ¥ 1 äsL....

تحدد قيمه المقار أو المتقول في الحالات التي ينمن فيها على تقدير الرسم النسبى على أساس هذه القيمه على النحو الآتى:- أولا المقارات :-

- الأراضى الزراعية العربوط عليها منربية الأطبان: على أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا نقل عن مائني مثل قيمه المنربية الأصلية السنرية.
- ٧- الأراضي الزراعية داخل كردرن الدن المربوط عليها ضريبة الأطيان علي أساس القيمه المرضحة في المحرر بحيث لا نقل عن أربعمائة مثل فيمه الضريبية الأصلية السنوية .
- ٣- الأراضى الزراعية داخل كردين العدن العرفوع عنها ضريبة
 الأطيان لفريجها من نطاق الأراضي الزراعية علي أساس قيمتها
 بإعتبارها من الأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون .
- 3- الأراضي الزراعية التي لم تربط عليها منزيية الأطبان : علي أساس القيمه الموضوحة في المحرر بحيث لا نقل عن ألف جنيه الغدان للواحد.
- الأراضي المحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن: على
 أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا نقل عن قيمه المثل المحددة في
 الجدول التي يصدر بها قرار من رزير المدل بعد أخذ رأي الرزير المختص .
- ٦- المقارات التي ربطت عليها الصريبة على المقارات المبدية : على أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا نقل عن ثلاثين مثلا القيمه الإيجارية المنزية المنخذة أساسا اربط المنزيبة.

⁽١) المادة ٢١ مستبدلة بالقانون ٦ / ٩١ .

٧- العقارات التي لم تريط عليها المضريبة على المقارات المبيئة: على أساس القيمه المرضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمه المثل في الجهه المرجودة بها أو أقرب جهه مجاررة لها .

وتبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأي وزيري المالية والإسكان والمحافظ المختص ما يعد منطقة مماثلة ومستوي وقيمه العقارات المبيئة في كل منها مستنده إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليها منها .

۸- ملفاه (بالقانرن رقم ۲۲۵ / ۱۹۹۳) .

- ٩- الأوامني القضاء والمعدة اللبناء وما في حكمها التى لم تربط عليها ضريبة الأرامني القضاء : على أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا نقل عن قيمه الأرامني المماثلة وفقا لبند (٧) من هذه المادة . ويسرى على هذا الحكم على الأرامني البرر داخل كردون المدن .
- الأراضى الذي ينص المحرر علي النصرف فيها دون ما عليها
 من مبان ومنشآن ، والعباني أو المنشأت التي ينص المحرر علي
 التصرف فيها دون الأرض .
 - (١) حالة النصرف في الأرض دون المباني أو المنشأت : -

علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا نقل عن قيمه الأرض والمبانى والمنشآت مقدره طبقا الجداول المشار البها في البند (٧) من هذه المبادة ما لم يثبت أن التصرف مقصور علي الأرض وحدها أو أن المتصرف البه أقام المباني أو المنشأت علي نفقتة وعلي المازم بأداء الرسم عبء إثبات ذاك ، ويعتبر ربط الصريبة على العقار أو إستخراج ترخيص البناء بإسم المتصرف إليه (قريلة على ذلك).

١- نري حذف البند ٩ من العادة ٢١ وكذا البند ١٠ فالأولى متطلة بصروبية الأرمن الفصاء وقد ألفتها المحكمة الدمتورية الطيا والثانية يطلب الشهر العقاري بناء عليها شهادة بمسطح الأرمن ومسطح الدباني وهذه الشهادة من الصحب إستخراجها من البلدية ومرهقة لصاحب الشأن .

(ب) حالة التصرف في المبانى أو المنشأت دون الأرض .

وفق القيمه الموضحة في المحرر أو المحدد طبقا للجداول المشار إليها في البند (٧) من هذه المادة أيهما أكبر . وتقدر القيمه في جميع الأحوال علي أساس الحد الأدنى المحيين في البنود السابقة إذالم يتضمن المحرر بيانا بالقيمه .

وتقدر القميه في جميع الأحوال على أساس الحد الأدني المبين في البنود السابقة إذا لم يتضمن المحرر بيانا بالقيمه .

ثانيا : المنقولات

تحدد قيمه المنقولات وفقا لما هو موضح في المحرر على ألا يقل الرسم المحصل عن عشرة جنيهات في جميع الأحوال وذلك فيما عدا المحررات الخاصة بمركبات النقل السريع التي يحددها قانون المرور فتقدر قيمتها طبقا للجداول التي يصدر بها قرار من وزير المدل بعد أخذ رأي وزير المالية ولا يجوز في جميع الأحوال قبول أي محرر خاص بالنصرف في المنقولات مالم يتضمن بيان بتحديد قيمتها

مسادة ۲۲ 🗥

نقدر الرسوم النسبية على (التصوفات والوقائع) في المحررات التي تكون الدولة أولحدي وحدات الحكم المحلي أو يحدي الهبنات العامة أو حدات القطاع العام طرفا فيها على أساس القيمه الموضعة في تلك المحررات.

مسادة ٢٣

في حالة لخنصاص الدانن بعقارات مدينة أو رهن العقار أو حقوق الإمنياز تضاف على الدين الأصلى الفوائد المستحقة لغاية تاريخ القيد علارة على غوائد المنتين التاليتين لهذا التاريخ والمصروفات ، كما بضاف أيضا في حالة الرهن قيمه التعريض عن الدفع المعجل أن طلب تأمينه .

وفي حالة إنفضاء مدة التجديد القانونية لهذه الحقوق يراعي عند إعادة قيدها بعد العيماد تحصيل (الرسم النسبى كاملا) علي قيمه الدين الأصلي أو الباقى منه مم الملحقات والفوائد المطاوبة .

 ⁽١) العادة رقم ٢٧ مستبدلة بالقانون رقم ٩٤ / ٨٠ والعنشوريالجريدة الرسمية عدد ١٨ مكور بتاريخ/٥/٠/٨.

البساب الثانسي

نى تنصيل الرسوم وردها وتغليضها والإعفاء منها .

الفصل الأول

ني تحصيل الرموم وردها مسادة ۲۶

تحصل مقدما جميع الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون قبل إنخاذ أي إجراء مطلوب ، بالنسبة المحررات واجبة الشهر يراعى تحصيل الرسوم علي عمليني التوثيق والشهر معاسواء أكان المحرر مطلوبا نوثيقه أو النصديق علي ترقيعات ذوى الشأن فيه .

مسادة ۲۴ مكرر(۱)

تحصل مؤقتا عند شهر صحيفة دعوي صحة التعاقد علي حقوق عينيه عقارية أو عقد شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات إتفاق يتضمن صحة التعاقد علي حق من هذه الحقوق – (أمانة قضائية) نورد لذرينة المحكمة المختصة علي ذمة شهر الحكم الذي يصدر في الدعوي أو الطلب مقدارها (٢٥٪) من صحة الرسم النسبي المستحق علي شهر الحكم محسوبا علي أساس ثمن العقار كما هو ثابت (يصحيفة الدعوي أو الطلب) وتخصم قيمه هذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق علي ناك الشهر وفي حالة القضاء نهائيا برفض الدعوي أو عدم شهر الحكم لتخلف أحد الشروط اللازمة لشهره التي لا دخل لإرادة طالب الشهر فيها يمحي ما تم شهره ويعتبر كأن لم يكن وترد الأمانة بغير رسوم.

⁽۱) مادة ۲۶مكرر مسديدلة بالقانون ۲۲۶ / ۹۳ المنشور بالجريدة الرسمية المدد ۲۷ مكرر بتاريخ ۲۱/۷/۱۶ أفنيع بالمنثور العالي ۱۹۲/۱

مسادة ۲۵٬۱۰

يكرن الدولة - ضمانا لسداد مالم يؤد من رسوم نتيجة (القطأ المادي أو الغفي) - (حق إمتواز) علي الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال صامنة اسداد الرسوم (في أي يد تكون) .

مسادة ٢٦

يصدر بتقدير الرسوم التي (لم يتم أداوها) والمشار إليها في العادة السابقة (أمر تقدير من أمين المكتب المختص) ، ويطن هذا الأمر (وكتاب مرصي عليه مصحوب بطم الرصول أو علي يد محسر) (العالم بأداء الرسم أو الحالب الأجراء) حسب الأحوال ويجوز لذي الشأن التظام من أمر التقدير خلال (ثلاثين يوما) من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر (نهائيا) ويكون للمصلحة تنفيذه بطريق (الحجز الإداري) كما يجوز لها تنفيذه ويكون للمصلحة تنفيذه بطريق (المحجز الإداري) كما يجوز لها تنفيذه من المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ويحصل النظام أمام المحصد عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قام الكتاب ، ويرفع التظلم أمام المحصد عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قام الكتاب ، ويرفع النظام إلى (المحكمة الإبتدائية الكائن بدائرتها المكتب) الذي أسدور

مادة ۲۷

يجرز لأمين المكتب المختص بناء على طلب أحد أصحاب الشأن أن يمنحه (أجلا) لأداء الرسوم المشار إليها في المادة (٢٥) أو أن يأذن له بأدائها على (أفساط أمدة لا تجاز ستدين) .

⁽١) المراد ٢٥ ،٢٧ ٢٦ تم إستبدالهم بالقانون ٦/١٦ .

⁽٧) يلاحظ أن الحكم الصادر في التظلم من المحكمة الإبتدائية بجوز الطبن فيه بالإستئذاف أمام محكمة الإستئذاف المالي بمكن الحال قبل تحديل م ٢٦ ق ١٤/٧٠ بالقانون ١٩٩١/٦ حيث كانت تنص علي أن (ويكون حكمها غير قابل الملحن) . وبعد تعديل ذلك الدانة حذفت وجامت م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ محلة يقانون ١٩١٢/٦ خلوا من هذه الجارة

وإذا تأخر صاحب الشأن في الوفاء . بأي قسط بالرغم من إعذاره بكتاب موصى عليه بطم الرصول أو على يد محضر إستحق عليه باقي الأقساط إعتبارا من تاريخ إستحقاق القسط الذالي . ويجوز لأمين عام المصلحة التجاوز عن المطالبة بسداد تلك الرسوم إذا لم تزد على عشرة جنبهات .

مسادة ۲۸

ترد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرسي المزاد في (حالة العكم بإلغاتها) .

مسادة ٢٩

إذا حال دون إنمام إجراءات شهر المحررات وفاة أو صدور قانون جدود يرد (٧ 2) من الرسوم النسبية الني حصلت عنها.

مسادة ۳۰

لا يترتب على (بطلان المحررات) أيا كان نوعها رد شيء من الرسوم على إختلاف أنواعها بأي حال من الأحوال ولايرد أي رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه ولو (عدل أصحاب الشأن) عن السير في الإجراءات الذي حصل عنه الرسم .

مسادة ٣١

يسقط الحق في إسترداد ما يتحصل من رسوم بغير وجه حق بإنقصاء (ثلاث سنوات) من تاريخ الدفع . (٣٧٧ / ٢ مدني)

الفصل الشاتي

ني تخفيض الرموم والإعفاء منها

مـــادة ۳۲

(يضغض إلى اللصف) الرسم النسبى المفروض على بيع المقار المنصوص عليه في هذا القانون اكل من :

(أولا) صغار الملاك الذين يشترون أطيانا زراعية تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه (ابحيث لا تزيد ملكتيهم عن خمسه أفدنه بما في ذلك القدر مدا النصرف

(ثانيا) مشترر العقارات العبنية أو أجزاء منها بحيث لا تتعدي قيمه ما يملكونه خمسه آلاف جنيه ^(۱) في ذلك القدر محل التصرف .

ونقدر قيمه العقار المشار إليه طبقا للأسس الموضحة في المادة (٢١) . ويخفض إلي (الربع) الرسم النسبي المغروض علي قيمه لعقار لإنهاء حالة الشيوع في خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشيوع أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويراعي في تطبيق هذا النص ما تضمنه القرانين الأخري من تخفيضات مادة ٣٣

لا يزدي رسم نسبي على شهر الأرث وأحكام إشهار إفلاس وعرائض الدعاوي المينية المقارية وأوراق الإجراءات الخاصة بالبيوع الجبرية وإنذارات الشفعة وكذلك الأحكام الصادرة ببطلان أو فسخ أو إلفاء أي حق من الحقوق التي تم شهرها.

مسادة ٣٤

يعنى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون :

(أ) المحررات والإجراءات التي نؤول بمقتضاها ملكية عقارات أر المنقولات أر الحقوق إلى الحكومة .

⁽١) مستبدلة بالمادة الثانية من قانون ٩١/٦ بشأن رسوم الشهر -

- (ب) الصور والشهادات والكشوف الملخصات والترجمة للوزارات أو المصالح
 الحكومية أو لجه وقف خيري .
 - (ج) إشهار الإسلام
- (د) الوقف الخيري والبيع وغيره من أسباب كسب الملكية إذا إقترن بوقف العين
 وقفا خيريا والحود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخيري متي كانت لجهه الوقف.
 - (هـ) الرصية في وجوه البر .
- (و) جميع التصرفات التي نؤول بمقتضاها إلى إحدي الحكومات الأجنبية ملكية عقارات في مصدر الإتخاذها دورا لهيئاتها السياسية أر القنصلية بشرط السعاملة بالطال.
- (ز) الحكومات والهيدات الأجنبية بالنسبة إلى العقارات التى تتماكها لإقامة منشآت ثقافية عليها موافقة رئيس الجمهورية وبشرط المعاملة بالمثل.
 - (جـ) الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة .

مسادة ۳۶ مكرر ۲ (۱)

يخفض إلى (التصف) الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقه تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفي هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها .

⁽١) مستبدلة بالعادة الأولى من القانون ٢٧١ (١٩ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ٢٠١٧/١٩ ويلاحظ أن هذا القانون السحل لم يأت بجديد وزامل في خفض الرسوم العجية إلى ٢٠٠٥ ٪ لكي يتمكن جمع أفراد الأسعار من التحجيل وحفظ حقوقهم واستقرار ملكياتهم وهما من نشوره أنه ملازعات وإرهاق الحاكم بها رأتها يجب أن تكون رمزية إعمالا المائة ٢٠٢٢ نستور جمهورية مصر القام ويجب أن تكون على الأقل كضريفة اللصرفات العفارية وأن ذلك أن يؤثر بحال علي إيرادام القولة بل سيترنب عليه حركة وعمل جميع طوائف الشعب وإزندار الإقساد وتنطئه ومنتاني ذلك مللي :

ا – أن اللشدري غازم وليس غانم كانباتع فيجب علي الأقل أن يعامل معاملته بجمل الحد الأقصى للرسوم النسبية 70 ٪ وذلك هو الحدل والمنطق .

٧- لن لبحام غالبية الشعب عن التصويل بأتي من لريقاع الرسوم بل نري الكثيرين منهم بهردون من سداد زكاد المال المغرومنة(٩٠, ٧, ٢) ثم نطاليهم بعد ذلك يساد رسوم نسبة قدرها ٦ ٪ بالطبع سومنتم عن التسجيل ويدراجع ، ذلك أن قوتهم المدروري أهم من التسجيل ويكتمي في ذلك بالحيازة روضع البد وكان الله بالسر علهر .

٣- أن عملية للتمجيل مقسود بها حفظ الحقوق ومنع المنازعات ودفع شبح الخوف والقلق التغرغ للعمل-

مادة ۳۶مکر, ۱ (۱)

يجوز التصالح بين مصلحة الشهر الحاري والتوثيق وبين نوي الشأن في الدعاوي والمنازعات المتطقة بالرسوم المستحقة للمصلحة .

وتتشأ في كل محافظة (لجله) أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات السلح في الدعاري والمنازعات المذكورة والبت فيها ، وتشكل اللجنه بقرار وزير المدل برئاسة مستشار علي الأقل بمحكمة الإستئناف ترشحة سنويا الجمعية العامة لمحكمة الإستئناف التي يعمل بها وعصوية أثنين من العاملين بالمصلحة من درجة معير عام علي الأقل يعينها وزير العدل ويقدم طلب التصالح إلي المصلحة من صلحب الشأن ويترتب على تقنيمه وجوب تأجيل الدعوي المحة أو المحد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحا على القصاء . وتقوم اللجنة بدراسة الطاب وفقا لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير أيهما أصلح الطاب ونلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستئناته وتبدي اللجنة (رأيها المسلب) في هذا الطلب ، فإذا ظبه الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك ، ويصميح منا القرار مازما الطرفين أمام القصاء أما إذا كان النزاع لم يطرح على القصاء . وتوصل الطرفان أمام اللجنة إلى الصلح فيكون (قرارها) بالتصالح (سندا تنفيذيا) يجوز التنفيذ بمقضاء وفقا لأحكام الخاصة بذلك .

ويسدر قرار من وزير العدل بنظام وقواعد وإجراءات تقديم طلبات التصالح ونظرها والبت فيها وسير العمل بلجان التصالح.

والإنتاج « ذلك أنها خدمة وابعث تجارة المقصود من وراثها الفرض البادي وهو الربع ، فوجب شكين جديم أثراد النسب من السجيل .

أ- أن إيراد الدواة أن يقل في حالة خض الرسرم بالمكن سيزيد من حركة السياد والمعاملات البسيم سيسل الا يطالة ، لا تكنس ، لا حجز في ميزان المعفوعات ، وأن نلك وأتي إعمالا الدولة تمالي ، ولو أن أمل الذري أمدر وأقدرا افتحنا عليهم بركات من المماوات والأرض (ميرزة الأعراف آيه ٩٦) عليما الإفرام بالمنهج وترك اللديجة على الله ، وأن يصنح الله شعباً أن فرنا أو دولة . مادام قد الإثرموا مذيهه ناقف على على أمره ، وعده حق .

أن مثلك نصرفات لا يطبق عليها صريبة التصوفات (وكمثل إنشاء حق الإرتفاق وعقد القسمه والهيه
من الأصل الأثرع أو المكن وإشهار حق الإرث المقترن بنصرف الوارث في مقار مورث الذي آل إليه
بدائه وقت الرفاد) فأين الترميزات الجديدة التى تقررت له بمرجب هذه القرائين .؟

الساب الثالث أحكسام عسامسة جريمة التعرب من رموم الشعر عديد التعرب من رموم الشعر

مــادة ٣٥

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد أن بنص عليها قانون العقوبات أو أي قانونا تخر يعلقب بالعبس مدة لا نقل عن ثلاثة أشهر ولا يجاوز سنتين ويغرامة لا نقل عن مائة جنيه ولا نزيد على خمسمائة جنيه أو يإحدي هانتين العقوبتين كل من توسل عمنا إلي النهرب من أناء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق (تجزئة السفقة) أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوارق التي نقدم تنفيذا له أو بأية وسيلة أخرى .

وفي جميع الأحوال يحكم بإلزام مرتكب الجريمة بأداء مبنغ لا يجاوز ثلاثة أمثل مالم يؤد من الرسم . ولا تجوز إقامة الدعوي العمومية إلا يؤذن من وزير المدل أو من يندبه في ذلك وله التنازل عنها في أي وقت إذا رأي لذلك . كما أن له ولمن يندبه إجراء الصلح فيها علي أساس دفع مبلغ لا يقل عن مثلي مائم يؤد من الرسم ويعاقب على (الشروع) في إرتكاب هذه الجريمة بحوية الجريمة ذاتها .

مسسادة ٣٦

في تحصيل الرسوم الواردة بهذا القانون يعتبر في تقدير القيمه ما كان من كسور الجنيه وفي تقدير الرسم ما كان من كسور القرش قرشا

مسسادة ٣٧

لا تسري أحكام هذا القانون على رسوم التوثيق ورسوم طلبات الإجراءات التي تم تحصيلها قبل السل به .

مـــادة ۲۸

تلفي جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون

مسسادة ٣٩

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلي وزير الحل تنفيذه وإصدار القرارات اللازمة لذلك .

جسماول حرف و أ ۽ (') اغسررات واجسمة الشهسر

J V		
الايضاح	رسم نسری فی ڈافات	نوع التصوف أو الموضوع بحكم أو عقد
أ. المثرق البودية الأسابة :		
من قيمة المقار لذا لم تجاوز ١٠٠٠ جديه .	2 4	
من ناك القيمة اذا لم تجارز ٢٠٠٠ جنيه .	Z٣	
من ظاله القيمة إذا لم تجارز ٢٠٠٠ جنيه .	Zε	
من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٥٠٠٠ جايه .	Zο	
من ت ك النب مة اذا لم توارز ٢٠٠٠ جنيه ،	Z٦	بيع المقار أورد، بانقاق المتعاقدين أو التنازل عنه
من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٠٠٠ جديه .	Zv	
من تك القيمة لذا لم تجارز ١٥٠٠٠ جنيه .	ZA	
من تلك القيمة اذا لم تجارز ٢٠٠٠ جنيه ،	Z٩	
من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٢٥٠٠٠ جليه .	Z١٠	
من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠ جديه .	Zss	
من قيمة العقار إذا جارزت ٢٠٠٠٠ جايه .	Ziv	
من قيمة المثار الموسى به وأت الشهر ،	ZIT	الرمينةالخار
من ثلث قيمة المقار	Zir	وصية بمنفعه عظرمدة معينه أرمدى العياة
من كلاي قيمة الطار ،	Zvv	بيع الرقية في المقار مجرداً من حق الاتطاع
من عُث قيمة الخار	Znr	بيم حق الانتفاع في المقار
من فيمة أكبر البداين ،	Zvv	الرار النير بملكية المقار أو التصادق على ملكيته .
من فيمة المقار رفت الإقرار أو التصادق .	Zvv	هبة للمقار أو الرجوع فيها .
من قيمة للمقار للموهوب وقت الهية أو الزجوع ،	Ziv	2 (3.3-33 +
أ من القيمة المبينة في الخد أو التي يبينها صاحب	X14	حقوق الارتفاق .
الشأن مقابل الأرتفاق على ألا تقل عن الفرق بين	1	3-33-
المقار محملا بالارتفاق وقيمته بدرته ،	- 1	
من الامن الراسي به العزاد	218	حكم مرسى فمزاد
من الثمن الذي بيع به المقار	ZIT	معامشر البيع الأداري البيزي .
من قيمة مال البدل -	ZIY	استبدال أعيان الرقف .
من قيمة نصيب المستدق سواه أكان قائما أو أمواا	Zir	الناءالرف
مردعه عيل ذمة الاستبدال .	ZY	

⁽¹⁾ الرسم النسبى الرارد بالجدول (1) العراقق بالقائرين رقم ٧٠ لسفة ١٩٦٤ مستبدئ بالقانون رقم ٩٤ أسفة ١٩٨٠ الجريرية الرسمة المعد ١٨ مكرر ١٥ في ١٩٨٠/١٨٠

٢ ـ الحقوق العينية التبعية وتجديدها

الایدنـــاح	رمع نسی فیلگات	نوع التصرف أو للوضوع بحكم أو عقد
من مبلغ الدين لغاية ٢٠٠٠ جنيه .	7 1	رهن المقار
من مبلغ الدين اذا لم تجاوز قيمته ٢٠٠٠	Zη	
جليه.		
من مبلغ الدين اذا جارزت قيمته ٣٠٠٠ جنيه.	Z) - Y	
قان ثم لكن الدين معينا كان الرسم باعتبار		
قيمة المرهون وقت الرهن ، يؤخذ هذا الرسم		'
عند التجديد على الزيادة نَسَط .		
على المبلغ الأصلى وملحقاته وعند التجنيد	7-1	حقرق الامتياز
يغرض الرسم على الزيادة فقط .		
على العبلغ الأصلى وملمقاته وعند النجديد	7-1	قيد اختصاصات النائن يطارات مدينه .
يغرض الرسم على الزيادة فقط .	1	
من مقابل التنازل اذا مدر بمقابل والا يكتفي	Z - 1	التنازل عن الأراوية في مرتبة للعقوق المينية
بالرسم المقزر ورسم المغظ .		التبعية .
على المبلغ الاصلى وملعقاته	7-1	فيد الديون العادية التي على المورث على
	1	هامش تسجيل حق الأرث
	1	

٣ ـ الحقوق العينية التبعية وتجليدها

الايفــــاح	رمام نسين في اللاة	نوع الصرف أو للوهوع بعكم أو عقد
من قيمة الطار المقسوم وإذا كانت القسمة	Z١	غسمة المضاربين سنحقية قسسة أفراز
قاصرة على فرز بعض المصمص مع بقاء		أرغسخها
الشيوع في الباقي فان الرسم يؤخذ على		
قِمة المصة أو المصمى المغرزه فقط اذا		
كان الباقي هو نصيب شريك واحد		
يحصل الرسم عن قيمة العقار كله بحسب		
نصيب كل شريك واذا ظهرت في القسمة		
زيادة عن الأنصبة الأصلية تأخذ الزيادة		
حكم البيع في تقدير الرسم .		
من ميلغ المتخالص عليه لغاية ١٠٠٠	7	شطب الرهــن
جنية ،		
اذا لم تجارز نميمة الدين ٢٠٠٠ جنية .	z . 1	
	4	
اذا جاوزت قيمة الدين ٢٠٠٠ جدية	7	
سواء حصل الاقرار بالقبض أو الابراء أم		
لم يعصل، وإذا كان الشطب عن جزء		
من المقار ولم تحين قيمة الدين الخاص		
بهذا الجزء يعصل الرسم على كامل الدين		
مع مراعاة ذلك عند لجراء الشلب الهاتي .		
من البيلغ المتخالص عليه سواه أحصل	z	شطب لختصاص الدلان بخارات مدينة .
الاقرار بالقبض أو الابراء أم لم يحصل	'	
واذا كان الشطب عن جزء من المقار ولم		
تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء		
يعسمال الرسم على كنامل الدين مع		
مراعاة ذلك عند لجراء الشطب النهائي .		

تـــابع ٣_ الحقوق العينية التبعية وتجديدها

الايضاح	رمم نسی قیاللا	نوع التصرف أو الموضوع يحكم أو عقد
من الأجرة المبينة في المقد بشرط ألا تقل عن عشرة سلين ولا تزيد على عشرين سنه فاذا لم تمين العدة فباعتبار الأجره السنرية في مدة عشرين سنه .	7. 4	التحكير أو التنازل عله
باعتبار قيمة الإيجار في مدة التعامل اذا لم يشترط تجديدها أما اذا شرط التجديد ، فأن كانت المدة لأقل من سنه فباعتبار الأجرة امدة سنه وإن كانت لمسة فأكدر فيأعتبار الأتجزاء عن مدة واحدة من مدد التجديد .	21	الايجــــارات
من قيمة المبالغ المتخالص عليها .	X _1	المخالصات عن الايجار
من قيمة الأجرة في المدة الباقية من العقد	Z	ضخ ايجار الطّار أو التنازل عنه .
على العبلغ الأصلى وملعقاته	7	شطب حقوق الأمتيــاز .
على العيلغ الأصلى وملحقاته .	7	شلب الديون المادية التي على البورث الملح منى كان متطقا بنزاع خاص
النمية المقرره لكل تصرف .	-	يتسرف من التسرفات الواردة تكرها في هذا الجدول .
اذا كانت قيمة التصرف أو المرسوع مما يمكن تقديره و إلا يكتفى بالرسم المقرر ورسم المفظ	Z 1 - 1 - 1	كل تصرف أو مومنوع لم يلص عليه فيما تقدم

جسدول حرب و ب و '' · الحررات غير واجبسة الشهر

الايضاح	رسم نسی فی ل لاد	نوع التصوف أو الوضوع بحكم أو عقد
كما يستبنل بغثات الرسم التسبي الوارد		
بالجدول حرف (ب) المرفق بالقانون رقم ٧٠		
لسنة ١٩٦٤ المشار اليه والخاصة ببيع المنقول		
أو رده بانتفاق المتعاقدين أوالتنازل عنه والبدل		
في المنقول والأقرار للغير بمنقول أو التصادق		
عايه ربيع المحال التجارية والصناعية وهبة		
المنقول أو الرجوع فيها والوصية بالمقار أو		
المنقول أو الرجوع فيها الغثات الآتية		
من قيمة المنقول	ZΥ	بيع المنقول أو ردة باتفاق المتعاقدين أو التنازل
		علهعله
من قيمة أكبر البدلين	ZY	البدل في المنقول
من قيمة المنقول وقت الاقرار أو التصاديق	Z١	 الاقرار ثلغير بمنقول أو التصادق عليه .
ويتمدد هذا الرسم بتعدد المقرين مالم يكونوا		
في حكم شخص ولحد ،		
من قيمة المقرمات الدادية والمطوية تابيع اذا	ZY	
لم تزد على ١٠٠٠ جنيه .		
اذا ئم تجاوز القيمة ٢٠٠٠ جنيه .	ZŦ	
انا لم تجارز القيمة ٢٠٠٠ جنيه .	Zŧ	
اذا زادت القيمة على ٢٠٠٠ جنيه .	χ.	
من قيمة للموهوب وقت الهية أو الرجوع .	ZY	- عبة المتقول أو الرجوع فيها .

⁽۱) الرسم الدسبى الرارد بالجدول حرف ، ب ، العرفق بالقانين رقم ۱۹۶۷/۱۹۶۰ مستبدل بالقانين رقم ۱۹۸/۱۹۶۰ للجرودة الرسمية العدد ۱۵ ۵۱۰ في ۱۹۸۷/۱۹۸۰ .

ملحوظة : لا تسرى أمكام هذا القانون على المحررات المتطقة بالمقارات والثابته التاريخ قبل أو يناير سنة ١٩٨٠ بشرط تتديمها الشهر أو التمبيل قبل أول يناير منة ١٩٨٧

كما لا تسري أحكام هذا القانون على المحروات المنكورة المابق تقديمها الشهر أو التسجيل اسأمورية الشهر المقارى حتى 18 أوريل سنة - 10 وتسرى بالنسبة للمحروات الميزيه فى الفترتين السابقتين أحكام القانون رقم ، ٧٠ ، لمبة 1912 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تحتيلها بأحكام هذا القانون .

الايطاح	رمج نسي في اللاة	نوع النصرف أو الوضوع يحكم أوعقد
من قيمة المال الموسى به أن كان محينا فان	Z١	الوصية بالمقار أو المنقول أو الرجوع فيها .
كانت الوصية بمال غير محين .		
أو يجزه شائع كان الرسم على قيمة الموسى به باعتبار ما يملكه الموصى وقت صدور		
په پختیجر به پسه سرسی رت سیور الرمیة .		
من قيمة المنقعة في المدة أن كانت معينة	7.	وصية بعظمة أو منقول مدة معينة أو مدى
والا فمن قيمتها في عشر سنوات .	,	الحياة أو الرجوع فيها .
ياعتبار الايجار في مدة التماقد اذا لم يشترط	7	ايجار عقار أو منقول .
في المحرر تجنيدها ، أما أن شرط التجديد	7	
فان كانت المدة لأقل من سنة فأعتبار الأجرة		
أمدة سنة وإن كانت لسنة فأكثر فيأعتبار عن		
مدة واحدة من مدد التجديد .		
من قيمة الأجرة في المدة الباقية في المقد .	7-1	فيخ الإيجار للعَار أو السنقول أو التنازل عنه
من رئس مال الشركة اذا لم يجاوز ٥٠٠٠ جليه	Z _ 1	
انا جاوز رئ <i>س المال ۲۰۰۰</i> جنیه .	Z_1	عقود الشركات أو ضمنها أو تعديلها .
من القيمة المنفق ع ليها في المقد .	7 1	عقودالمقاولات .
من الثيمة الإيجارية التي أعتبرت أساسا اربط	Z _1	عقود شركة المزارعة أو فسنها .
صريبة الأطيان موضوع الشركة مدة العقد أذا	7	
كانت المدة محده أو مدة ثلاث سوات اذا لم		
تكن المدة محدده		
من مبلغ الدين لغاية ١٠٠٠ جنيه .	Z <u>*</u>	رهــن النقول
		<u> </u>

نــابــــع

الايضاع	رسم تسی فی الله	نوع التصرف أو للوحوع بحكم أو عقد
اذا لم تجاوز قيمة الداتن ٢٠٠٠ جنيه .	Z -v	
اذا جاوزت القيمة ٢٠٠٠ جنيه فان لم يكن الدين معينا كان الرسم باعتبار قيمة المرهون وقت الرهن .	7 7	
من مبلغ الدين أو الجزء المدخالس عنه سواه أحصل الاقرار بالقبض أو الأبراه أم لم يحصل وإذا كمان التدازل عن جزء من العرهون لم تمين قرمة الدين الخاص بهذا الجزء حصل الرسم عن كمامل الدين وعند التدازل عن البراء الباقي براعي ما سبق تحصيله	1-1	التدازل عن رهن السقيل
من قيمة الإيراد السنوي مصنوبا في ٣٠ أن كان مويدا في ١٠ اذا كان امدة المياة فاذا كان مؤقا فيلي قيمة الإيراد السنوي مصنوبها في عدد صنيته بحيث لا تتجاوز عشرا.	1	ترتیب الإیراد
من قيمة المحال به لغاية ١٠٠٠ جنيه .	1	الحرالة
انًا لم تجاوز قيمة المحال به ٢٠٠٠ جليه .	x	
اذَا جارزت القيمة ٢٠٠٠ جنيه .	z	
من قيمة الدين وإذا كنان التدازل بموض يحصل الرسم على الدين الأصلى .	حصب النسب السابقة	اقرار بتحويل الدين أو التدازل عنه أو الرجوع فيه

تسابسع

الايطــــاح	رسم ئىيى قى300	نوع المصرف أو للوحوع بحكم أوعقد
من قيمة الدين سواء أسدر به حكم أم لم	حبالب	اقــرار بدرــن
يصدر مالم يكن الافرار منمن التماقد بالرهن	السابقة	
فلا رسم عليه .		
من القيمة المقريها		اقـــرار باقارانس نقود
من القيمة المقر بها مالم يكن الاقرار متمن	,	افرار بفتح اعتماد
التماقد بالرهن فلا رسم عليه .		
من قيمة الودعية	,	اقرار بوديمة
من قيمة المارية .		اقرار بمارية
من قيمة الدين المكفول	,	الكنالة
من فيمة الدين لم يكن الاقرار منمن الاقرار بشطب الرهن أر التنازل عنه فلا رسم عليه .	7	القرار يقسن الدين .
من قيمة الرديمة أو العارية .	7-1	أقرار باستوذاد الوديمة أو المارية
من قيمة المبرأ منه .	Z_1	الايراء من المقرق
على المائة جنيه الأولى .	Z1_1	عقرد الزواج أر الصادق عليه
على الزيادة اذا كان الصداق مسمى . أما اذا	ZŦ	
كان المناق غير مسى فيعصل رسم بعد	Ì	
أدنى قدره ٢٠٠ قرشا كما يؤخذ هذا الرسم على]	
فيمة البائلة (الدوطة) وعلى النزام الزرج بردها وأبضا		
على قيمة النَّبكة أرالهنية التي يقدمها الزرج لزرجته.	24	تقرير النفقة أو سقوطها أو تدملها أو الاقرار
		بش من ذلك اذا كانت مستنده الى تاريخ
	1	سابق .
اذا كانت قيمة المحرر مما يمكن تقديره والا	7	كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه في هذا
فيكفى بالرسم المقرر .	l	البنول

جدول حرف و ج ه اغررات الخاصة بالحالة المثنية

الوسم المنتحق والايضاح	الشهادات (الحررات الرسمية التعضمنة موضوعا من الموضوعات للوضحة بمد)
رســم ثابت قدره ٢٥ قرشا .	الطلاق أو الفرقة بجميع أسبابها الشرعية .
رسم قَلْبِت قدره عشرة قروش .	الأقرار بانقضاء العدة أو العضانه أو سقوطها والاقرار بالرجعة .
رسم قایت ۱۰ فرشا .	تقرير النفقة وسقوطها وتحملها أو الاقرار يشئ من ذلك .
رسم قابت قدره عشرة قروش	الاقرار بأمر آخر من أمور الزوجية
رسم ثابت عشرة فروش	النوكال في أمور الزوجية ونفقة الأقارب أو عزل
	الركيل أو عزله وتعيين غيره .

قرار وزير العلل رقم ٩٣/٣٩٩٢⁽⁾ (جسلول سعبر متر الاراضي والعقبارات)

بامندار الجدول المنصوص عليها في العادة ٢١ بالقانون ٧٠/ ٢٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر قرر .

المادة الأولى : يممل بالجدولين المرفقين في بيان قيمة المتر للارامني والمقارات الواردة بالبنود ٥ ، ٩٠٧ ، من المادة ٢١ من القادرن ٢٠ / ١٤ بشأن رسم النوثيق والشهر .

المادة الثانية : يلغى قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ / ٩٢ .

المادة الثالثة : ينشر هذا القرار في الوقائع المصريه ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، صدر في ٩٦/٩/٤ ونشر بالوقائع المصرية العدد ١٩٩ تابع في ٩٦/٩/٤ ويعمل به من ٩٦/٩/٥.

وزير العدل المستشار/ فاروق سيف النصر امعنساء

⁽۱) مناع بالمنشرر الدالى ١٩٩٠/١٠٥ - وقد أناعت مصلحة الشهر المتارى (المنشرون الدالى ١٩٩٢/١٠) ، وأوضحت أنه بمد صحور قانون ١٩٩١/٦) السجل لقنون ١٩٣٤/١٠ الخاص برسرم الشهر والذي ألفى نظام الحديات وأخذ بتخدير قيم الأموال موضوع المحروات على نحد ثابت وفقا الأسس حددها المشرع وبناد عليه يمندع على مكتب ومأموريات الشهر (فيد أى مطالبه) على (المحروات) (بحد شام شهرها) باستفام حالتى :

⁽۱) رجود خطأ حسابی ۔

⁽٢) الفش الراردتين بمادة ٢٥ ق ٧٠/ ١٩٦٤ مستبدله بالقانون ٦/١٩٩١ .

جسدول رقم (١)

بيان قيمة العثل للأرامنى المحدراوية والأرامنى البور فيما عدا الأرامنى المحدراوية والأرامنى المحدراوية والأرامنى خارج كردرن المدينة والتي تكون محل لتصرفات أحد الحرافها الدولة او أحدى وحدات الحكم المحلى أو لحدى الهيئات العامة او وحدات قطاع الأعمال العام والتي تقدر الرسوم النسبية المستحقة عليها (وفقا القيمة الموضحة بالمحررث المثبته لهذه التصرفات) عملا بحكم المادة ٧٢ من القانون ٧٠/٢٤ يكون تقدير هذه التعم الذائي :

أولاً: الأراضي الصحراوية خارج كردون المدن:

تقدر قيمة القدان ٢٠٠ جنيه .

ثانياً : الأراضي اليور خارج كردون المدن :

بقدر الفدان بمبلغ ٣٠٠ جنيه .

<u> ثالثاً : الأراضي الصحراوية خارج كردون القام عليها قرى سياحيه :</u> يقدر قمة المدر (واحد جنيه)

رابعاً: أراض المبن والمحتمعات والمناطق الصناعية الجمعية خارج الكردون:

 ١ ـ يقدر قيمة المتر بالمدن والمجتمعات والمناطق المستاعية الجديدة المقامة في جنوب محافظة الجيزة بمبلغ (٥ جنبه) .

٧. تقدر قيمة المتر بالمدن والمجتمعات والمناطق الصناعية عنا ما ورد ببندا بعبلغ (١٠ جنيه)

جدول رقسم (۲)

بيان قيمة المتر للمقارات التي لم تربط عليها ضريبة (الميسانسي)

أولاً: (الماني) دون الأرض التي لم تربط عليها ضريه .

أ .. في المدن داخل وخارج الكردون

تقدر قيمة المتر في المباني بمبلغ ٨٠ جنيه

<u>ب في القرى داخل وخارج الحيز العمراني .</u>

تقدر قيمة المئر للمبانى بمبلغ ٢٠ جنيه .

- 1 - - 0 -

ح ـــ الماني المقامة بالمدن الجديدة:

تقدر قيمة المتر بمبلغ ٥٠ جنيه

<u>در الماني في القرى السياحية</u>

يقدر المتربميلغ ١٠ جنيه .

وتخفض القيمة المبيئه بالبنود السابقة بنسبة ٥٠٪ لمحافظات البحر الأحمر ومرسى مطروح وجنوب وثمال سيناد والوادى الجديد .

(الأراضي)

ثانياً : الأراضي المعدة للبناء تقدر قيمة المتر المربع وفقا للاتمي :

1 _ المنطقة الأولى :

وتشمل مدن القاهرة والاسكندرية وبورسعيد والجيزه.

- ١٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش النيل بمحافظتى
 القاهرة والجيزه فيما عدا المنطقة ما بين جنوب المعادى وحلوان بمحافظة القاهرة
 ومنطقتى وراق العرب والعنيب بمحافظة الجيزة
- ٢_ ١٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش الاسكندرية من المعمورة الى ميدان سعد زغارل بمحملة الرمل .
- ٣٠ ١٩٠٠ جنيه المعتر المربع في الأرض الواقعة على كورنيش بورسعيد من اللسان
 التي جمر ك الجميل
- ٤- ١٠٠٠ جنيه للمتر المريع من الأراضى الواقعة في نطاق الشياخات والاقسام الأدارية التالية :

أ_ محافظة القاهرة :

- أسلختنا الفوالة وباب اللوق التابعنا لقسم عابدين
- ٧ شياخات الأسماعيلية وجاردن سيتى وقصر الدوبارة ومعروف التابعة لقسم قصر
 الغيل .
 - ٣ ـ شياخة عرابي (التوفيقية سابقا ـ التابعة القسم الأزبكية)

- ٤ ـ شياخات البسنان والماظة والمنترة ومنشية البكري التابعة لصم مصر الجديدة .
 - شياخة النزهة والتابعة لقسم النزهة
 - ٦ ـ شياخة الزمالك البحرية والزمالك العبلية .

ب_محافظة الأسكندية

- ١ شياخات ابوقير الشرقية ولبوقير الفريبة والتوفيقية والمعمورة والمندرة بحرى والمندرة قبلي التابعة لقسم المنتزة
- شياخات ابو النواتير والرياضة وسيدى جابر ومصطفى كلمل وبوكلى التابعة لقصم
 سيدى جابر
- ٣- شياخات الإبراهيمية بحرى والإبراهيمية قبلى والشاطبي وباب شرق ووابور المياة
 التابعة لقسم باب شرقى .

ح _ محافظة بورسميد :

شياختا ارض حسنين (الافرنج شرق سابقاً) ومصطفى همزة (الافرنج غرب سابقاً) التابعتان لقسم الشرق .

- <u>ثالثا</u> : فيما عدا ما سبق يقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقا (لعوض الشارع المطلة عليه الأرض) على النحو التالى :
- ١ ميلغ ٢٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة ٣٠متر فأكثر.
- ميلغ ٥٠٠ جنيه للمتر المريع في الأرض المطلة على شارع عرضة ٢٠ متر الى
 اقل من ٣٠ متر .
- ٣- ميلغ ٣٠٠ متر جنيه المتر المربع في الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠ متر الى الل من ٢٠ متر .
- ٤ ميلغ ١٥٠ جنيه المتر المربع من الأرض المطله على شارع عرضه ألل من ١٠ متر .

وتشمل محافظات الوجهين القبلي والبحرى -

- أـ عواصم الحافظات عدا مدينة الجيزة سألفة الأشارة
- ١ مبلغ ٤٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٣٠متر
 فاكثر
- ٢ مبلغ ٣٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٣٠ متر
 الى الل من ٣٠ متر
- ٣- مبلغ ٢٠٠ جنيه تلمتر العربع من الأرض العطلة على شارع عرضة من ١٠متر
 الى اقل من ٢٠ متر.
- ٤ مبلغ ١٠٠ جنيه المتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة أقل من١٠ منر.

ب_ باقى مسدن المحافظ ات

- ١ ـ مبلغ ٢٥٠ جنيه للمتر العربيم من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٣٠متر
 فأكثر
- ٢ مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر العربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٢٠متر
 الى الل من ٣٠ متر
- ٣ . مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر العربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠متر
 الى اقل من ٢٠ متر
- ٤ ـ مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض السللة على شارع عرضة أقل من
 ١٠ منر .

ج_ القــــرى

- ١ ـ مبلغ ٤٠ جنية المتر المربع من الأرض المطلة على شارع داير التاحية .
- ٢ ـ مبلغ ٣٠ جنيه المتر المربع من الأرض المطلة على شارعس ضه متر فأكثر .
- ٣ ـ مبلغ ٢٠ جنية للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة أقل من ٥متر.

 (٣) النطقة الطالغة : وتشمل محافظات برسى نظروج والوادي الجديد والبحر الأحمر وسيناه الشمالية وسيناه الجدوبية .

عواصب المحافظات:

- ١- عبلغ ١٤٠ جنية المدر العربع في الأرض المطلة على شارع عرضة أكثر عن ٣٠ متر .
- ٢- مبلغ ١٠٠ جنيه المتر المربع المطلة على شارع عرضة من ٢٠ متر الى الل من
 ٣٠ متر .
- ٣- مبلغ ٨٠ جنيه المتر العربم من الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠ متر
 الى أقل من ٢٠ متر
- ٤ مبلغ ٥٠ جنيه المتر العربع من الأرض المطلة على شارع عرضة اقل من ١٠ متر .
 باقرمدن الحافظات :
 - ١ ـ ميلغ ١٠٠ جنيه المتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة ٣٠ متر فأكثر .
- ٢- مبلغ ٧٠ جنيه المتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٣٠متر
 الى أقل من ٣٠ متر
- ٣- ميلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ١٠ متر.
 الى أقل من ٢٠ متر.
- عـ مبلغ ۳۰ جنیه المتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه اللا من ۱۰ متر .
 القـى :

تحدد قيمة المثل المتر المربع بمبلغ ١٠ جنيه .

قواعد تطبيق الجدول رقم (٤) :

- ١ ـ اذا كان المبنى قد تم تشطيبه نهائيا فتحسب قيمته بنسبة ٧٠٪ من قيمته النهائيه
- لا حساب قيمة الأرض يعد بالشارع الاكثر عرضا إذا كانت الارض واقعة على
 اكثر من شارع.

قسسرار وزیسر المبدل رقم ۲۲۷۳ لسنة ۱۹۹۱

بشأن نظام وقواعد وإجراءات سير العمل بلجان (التصالح) المنصوص عليها في المادة ٣٤ مكور (١) من القانون رقم ٧٠ لسنه ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر

وزيسر العسدل

بعد الإطلاع على القانون رقم ٧٠ لمنه ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والهشر المحدل لأحكام القانون رقم ٦ لمنه ١٩٩١ .

وعلى قرار وزير المدل رقم ١٧٨٤ لمنه ١٩٩١ بتشكيل لجان النصالح في الدعاري والدازعات المنطقة بالرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقاري والترثيق .

قسسسرار مسادة (1)

نعقد لجان التصالح المنصوص عليها في قرار وزير العدل رقم ١٧٨٤ لمنه ١٩٩١ جلستها في مقار مكاتب الشهر العقاري الكائنه بعاصمة كل محافظة . على نحو مرتبن على الأقل كل شهر .

ويحدد رئيس كل لجنة اليوم الذي يتخذ أساساً لتتابع الجلسات ، ويتم ترتيب الجلسات في جميع سجلات اللجنه على هذا الأساس .

مسادة (٢)

تكون لكل لجنه أمانه يتولى رئاستها على سبيل التفرع أحد موظفى مصلحة الشهر المقارى والتوثيق ، ويعاونه عدد كاف من موظفى هذا المصلحة الذين يندبون لها الغرض ، ويخضعون جميما في أداء عملهم بالأمانه لإشراف رئيس اللجنه . ويكون ندب رئيس الأمنه رمن ومارنة من الموظفين بقرار من الأمين العام المصلمة الشهر العقاري والتوثيق .

مسادة (٣)

تقدم طلبات التصالح وفقا لحكم العادة ٣٤ مكرر (١) من القانون رقم ٢٠ المنته ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر ، من ثوى الشأن أو من يمثله قانونا إلى أمانه لجنة النصالح المختصة على أن يتضمن الطلب البيانات الآتية :

- اسم الطالب ولقبة ومهنته أو وظيفته ورسم من يعثله أن وجد ولقيه ومهنته أو وظيفته وصفته وموطنه
- ٢ بيان المحرر الذى فرض على الرسم موضوع المنازعة ، وقيمه الرسم والقيمة محل المنازعة مع إيضاح المستئد الذى جربت المطالبة بالرسم المتنازع عليه على أساسه .
- ٣- إيمناح تاريخ المنازعة منذ بدئها ، وفي حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظوره
 أمام القضاء بشأنه فيرفق الطالب بطلبه شهادة من جدول المحكمة برقم وتاريخ
 الدعوى وأطراف الخصومة فيها ومرضوعها وآخر إجزاء أتخذ فيها
 - علبات الطالب تحديداً وإقتراحة بشأن التصالح .
 - ٥ ـ توقيع الطالب أو من يمثله قانوناً .

مسادة (٤)

يجب أن يقدم الطلب في (حافظة) من أصل وصورة مرفقا به المستندات المؤيدة به ويثبت في الحافظة وصورتها بيان تفصيلي بهذه المستندات .

مسادة (٥)

تقرم أمانة اللجنة بقيد الطلب وقت برقم منتابع في سجل قيد الطلبات بعد أن تثبت في حضور الطالب أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظره على أصل الطلب وصورته . وعليها أن تعلم الطالب أو من يعله معورة العافظة والطلب مراقعا عليها باستلام السنندات الموضحة العافظة ، وفي حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظورة أمام القضاء بالمنازعة في الرسوم محل الطلب ، فتسلم الطالب شهادة بتكديمة الطلب مشفرعه بالموافقة على تأجيل الدعوى التصالح على أن تستقى البيانات الخاصة بالدعوى من واقع الشهادة المقدمة من الطالب في شأنها .

وبعد التأشير بتاريخ الباسة المحددة لنظر الطلب وتسليم ممورته إعلاناً له بهذة العلمة.

مسادة (٩)

يتولى أمين اللجنة إخطار أمين مكتب الشهر العقارى المختص بالطلبات المقدمة والجلسات المحدد لنظرها في موحد لا يتجاوز ثلاث أيام من اليوم التالى لتاريخ قيد طلب النصالح ، وعليه إيداع الأوراق والمذكرات أو المستندات التي تسلم أو ترسل إليه من مصلحة الشهر العقارى والتوثيق أو من صاحب الشأن ملف الطالب بعد التأثير عليه ببيانها ، قبل ميعاد الجلسة بيوم على الأقل ، فإذا لم تسلم له إلا في الجلسة وجب التأثير ببيانها قبل إنتهاء الجلسة .

مـــادة (V)

تكون جلسات اللجنه عانيه ، ولماللب التصالح العضور أمامها بنضة أو يوكيل عنه مغوض بالصلح من المحامين أو ممن نقبل وكالله عنه من زوج أو فريب أو صهر إلى الدرجة الثالثة .

مسسادة (٨)

الجنة أن تسمع طالب التصالح كما يكون لها أن تطلب إيمناحات من مصلحة الشهر المقارى والتوثيق ، وأن تستدعى من ترى سماع أقواله .

ولها لجراء ما تراه من تعقِقات أو معاينات أو أن ننتب أحد أعضاتها اذلك وأن تستعين بالخبراء . إذا توقى طالب التصالح أو زالت أهيئته ، يؤجل نظر الطلب الى الجاسة التى تحددها اللجنه ، وتقوم أمانة اللجنه بإخطار الورثة أو من يمثل الطالب قانوناً بالمجاسة الجديدة وموضوع الطالب بكتاب موسى عليه بطم الوصول ، فإذا حضروا بالمجاسة أى بعضهم وطابوا الإستمرار فى نظر الطلب ، إستمر نظره بنفى الأوساع التى تدم بها دون أن ينسحب أثر ذلك على المدعوى المنظورة أمام القصاء إذا كانت هناك دعوى إلا إذا أسقام تمثيلهم فيها وقا للأوضاع المقرر، في قانون العرافعات المدنية والتجارية .

وإذا لم يحضر أحد من الورثة أو من يمثل الطالب بعد إخطارهم بالجاسة التي غررت اللجنه التأجيل إليها بعد رفاة طالب النصالح أو زوال أهليته ، وتقوم اللجنه إستبعاد نظر الطلب من جاساتها .

سادة (۱۰)

تقوم اللجنه بدراسة الطلب والفصل فيه وغقا لأسس تقدير الرسوم الواردة بالقانون رقم 7 أسنه ١٩٩١ المشار إليها أو أسس التقدير السابقة عليها إيهما أصلح لطالب التصالح .

مسادة (۱۹)

تكون مداولات اللجنه (سرية) ، فإذا أنتهت الى قرار بأغلبيه الآراء ، قامت فى الجلسة التى تحددها الإعلام قرارها ، باطلاع طالب التصالح على منطوق قرارها والأسباب التى بنى عليها بعد توقيعه من رئيس اللجنه وعضويتها وأمينها ، فإن قبله طالب التصالح قام هو أو وكيله المفوض بالصلح بالترقيع عليه وعلى محضر خاص يحرر من أصلين يثبت فيه تاريخ الجلسة وموضوع طلب التصالح ومنطوق قرار اللجنه وما يقيد موافقة الطالب على ما جاء بهذا المفرض وأمين سر اللجنه ويختم مكتب الشهر العقارى والتوثيق ويسلم أصل الى طالب التصالح ويودع الأصل الثانى ماف

أما إذا يرافق طالب النصالح على قرار النصالح على قرار اللبنه ، فيردع الطلب الذي يعتبر منتهياً .

مسسادة (۹۲)

إذا تم السالح على النحو العبين في العادة السابقة وكانت هناك دعوى منظوره أمام القمناء ، بشأن موضوع الطلب الذي جرى عليه التصالح ، أصبح قرار اللجنه الذي وافق عليه طالب التصالح ملزما ولمصلحة الشهر العقاري والتوثيق أمام المحكمة

أما إذا كان النزاع لم يطرح على القصّاء ، فيعتبر قرار اللجنه الذي وافق عليه مالاب النصالح منذا تلفيذياً يجرز لمصلحة التنفيذ عليه بمقتصاه .

مــادة (۱۳)

تفصل اللجان في طلبات التصالح على وجه السرعه مع مراعاة الصمانات والمبادى الأساسية في التقامني .

مسادة (١٤)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

الجسزء النسانى عشر **بعض العقود شائعة الاستعمال**

١ _ عقد شركة التضامن وتعديلاته .

٢ _ عقد بيع محل تجارى بالجدك .

٣ _ عقد بيسع مؤلف لناشر (حق السأليف)

٥ ـ عقد طبع ونشس



عضد شرکسة (تخابن أو توميسة)

إنه في يوم			
بين الموقعين أهناه :			
أولاً : السيد / ــــــ ديانه ــــــ جنسية ــــــ مهنه ــــــــ			
محل الأقامة محل الأقامة			
ثانياً : الميد /ديانهجنسية مهنه			
محل الأقامةطرف ثاني شريك متضامن (أر موصى)			
أقر المتماقدون على أهليتهم التصرف وإنفقوا على مايأتي:			
البنسد الأول			
م الأدهاق بين الأطراف على تكرين شركة تصامن فيما بينهم			
عنوانها وأسمهما التجاري			
ومركز الشركة الرئيسي هووفروعها			
وغرضها هو			

⁽١) شركة التصنفين هي عقد بين إلتين أر أكثر ينفان فيه على الإنجار مما بعنون مفصوص ويالازم جميع أعصناتها بديرن الشركة على جموم أموالهم بالتصامن ومن غير فيد أرحد و الشركات ، الدكتورمحمد كامل أمين مثل. طبعة ١٥٠٠ – ص ٧٥ و مركة الترصية بالأسهم هي الشركة التي تعقد بين شريك ولحد أو أكثر ممتواين ومتصاملين وبين شريك ولحد أو أكثر بكونون أصحاب أموال فيها وخارجين عن الادارة ويسمون موصين .

الشركات. الدكتور محمد كامل أمين ملش. ص ١٠٧

ولا يجوز للشركاء للموسين الاشتراك في الادارة أو التوقيع عن الشركة ولو بتوكيل ويمهد بالأدارة والتوقيع إلى شريك أو تُكثر من الشركاء المتصامدين أو إلى أجابي ،

ملموظة : بنود عقد شركة التعنامان هي نفس بنود عقد شركة التوصية البسيطة .

البند الثاني (رأس مال الشركه)

رأسال الشركة مبلغ قدرة أخل المستخدم (المسال الشركة مبلغ قدرة المستخدم الشركاء بالتسارى بيهم وحصه كل طرف من الأطراف الشركاء مبلغا قدره المستخدم (المستخدمة المستخدمة ا

البنسة الثالث (الأربساح والحسائر)

توزيع الأرباح والخسائر بين الشركاء بعد أعتمادها الميزانية السنوية منهم بنسب متساوية ، وفي حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات ترجل السنة التالية على ألا نوزع الأرباح على الشركاء إلا بعد تغطيه خسارة السنوات السابقة .

البنك الرابع (الادارة والتوقيع)

البنسد الحسامس (امساك الدفاتر التجارية)

تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة برصيد فيها رأس المال النقدى والعينى ، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأحوال التجارية وتبدأ السنه المالية الشركة في أول ويستلناء من هذه القاعدة تبدأ السنه المالية الأولى من بدأ تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم من السنة ذاتها .

وفى نهاية كل سنه مائية تجرد أسول الشركة وخصومها وحساب الأرياح والخسائر وتعمل ميزانية عمومية بحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها ويكرن من حق كل من الشركاء الإطلاع على دفاتر الشركة ورسيدها في أى وقت يشاء ، ويراعى فى تحديد قيمة الأرياح والخسائر خصم أجور المستخدمين والعمال والمصروفات الجارية وقيمة المنزلاب المستحقة .

الينسسد السادس (مدة الشركة) •

ومدة الشركة _____ منه تبدأ إعتبارا من ____ وتنتهى في الشركة وتنتهى أ / ١٩ وهى قابلة للتجديد مدناً أخرى مماثله ما لم يخطر أحد الشركاء الأخرين بخطاب موصى عليه بطم وصول برغبته في الخروج من الشركة قبل نهاية المدة بـ ____ على الأقل .

البنسد السابسع (حظر المنافسة)

محظور على كل شريك أن ينافس الشركاء بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها ، وإلا جاز لباقى الشركاء طلب فصله ، مع عدم الإخلال بمطالبته بالتعريض تسوف هذا .

البند الشامن (الأنسحاب (١))

إذا أراد أحد الشركاء الإنسحاب من الشركة رجب عليه إخطار باقى الشركاء بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول قبل تركة الشركة لعدة ثلاثة أشهر على الأقل.

ويجوز الشريك المسحب أن يبيع حصته أو يتنازل عنها للغير بشرط موافقة الشركاء الأخرين على ذلك كتابة .

البنسد التساسع

الوفساة: قى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجز عليه أو إشهار إعسارة أو أفلاسة تستمر الشركة بين باقى الشركاء ولا يحق لورثته أو المطليه أو لداننيه أن يطلبوا بأى حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتحقلوا فى شدون إدارتها . وتقتصر حق ررثه المتوفى أو معطيه على المطالبة بنصيبة فى الأرباح التى تجنبها الشركة مستقبلاً .

ويحق لباقى الشركاء إعتبار الشركة مفسوخاً أو أعتبار هذا الشريك مفصولا وتسوية نصيبة على أساس آخر ميزانية معمدة مم إستمرار الشركة بينهم وحدهم

 ⁽١) يلاحظ ذكر عبارة أنسحاب وليس تخارج حيث أن الاخيرة فاصره على التركة الميزائية فقط ومن وارث أوراث فقط.

النبسند الغاشر مسمس

العصفية: غى حالة إنتهاء الشركة لسبب من الاسباب يقوم الشركاء بتصغينها بالطريقة التى يتفقون عليها ، أو بمعرفة مصف تختاره أغلبيه الشركاء على أن يكون توزيع صافى الدائح من التصفية على الشركة بنسبة حصصهم فى رأس المال ،

البند الحادي عشر (النزاع بين الشركاء)

كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم ورثة أحدهم نجما يتعلق بالشركة أو شروط المقد يكون من لختصاص المحكمة التجارية التى يقع فى داترتها مركز الشركة الرئيسي .

النبـــد الثاني عشر

تسجيل هذا العقد والأشهار عنه بالطرق القانونية يقوم به مدير الشركة وتقع مصروفات النمجيل والإشهار على عاتق الشركة .

النيسد الثالث عشر

تحرر هذا العقد من نسخة ، بيد كل شريك نسخة للعمل بموجبها وموقعاً عليها من الشركاء جميعاً .

عقد تعميل شركة تتضامن (أو توصية بميطة) إنتمام نرية وزيادة رأس اللل

۱ ـ الديد / ______ رمقوم ______ ۲ ـ الديد / _____ رمقوم _____ اگر الدنداندرن على أهليتهم وإتفتوا على مايأتى :

تمهيسه

البند الأول

يعتبر التمهيد جزما لا يتجزأ من عقد الشركة المحرر بين الشركاء قبل وبعد التحديل .

البنسد الثسانسي

يكرن الطرف المنضم إلى الشركة...... شريكا متضامنا (أو موصوا) ويقر أنه إطلع عقد الشركة وتسلم صورة منه كما إطلع على حسابات الشركة وميزانيلتها السابقة إطلاعا ناماً نافياً لكل جهالة وإنه قبل دخوله شريكاً متضامنا أو موصياً على هذه العال .

البنسد الشالث

حصة الطرف المنضم إلى الشركة مبلغاً قدره شَنْ جَلِهُ ودفعت منه ويمترف المنطقدون الأخرون بتطيم الشركة له ويعتبر ترفيعهم على عقد التمديل مخالصة فهاتية وتأمه به .

⁽١) ملموظة : يعتلف لمم الشريك الجديد في خانه الأطراف ومنه أن كأن شريك متعتلمن أو موسى .

ورور وعوسيالا المستعاروي

بإنضمام الشريك المتعنامن (الموسى)، يصبح رأس مال الشركة مبلغاً فدره فرض على الشركة مبلغاً فدره فرض على الأرباح والخسائر على الشركاء بالتساوى فيما بينهم (أو تسبّه حصة كل منهم قي رأس المال).

البنسد الخسامس

يكون الطرف المنضم إلى الشركة الحق فى الأرباح وتحمل الخسائر إعتباراً من تاريخ تحرير عقد تعديل الشركة . دون الأرباح والخسائر أو المضرائب عن المدة السابقة لتاريخ تعرير هذا المحّد

البئسيد السيادس

يكون الشريك المنضم (إذا كان متضامنا) من الحقوق ما الشركاء المتضامنين كما يتحمل بكافة الإلتزامات في الشركة ، وله أيضا الحق في الأشتراك الفطى في إيارة الشركة والتوقيع عنها .

(le)

يكون للشريك المنصم (لِذا كان موصدياً) الحق في الأمللاع على دفاتر الشركة وحساباتها وميزانياتها في أي وقت يشاء ، ولا يكون له الحق في إدارة الشركة أو التوقيع عنها .

البنسد السابع

تبقى بلقى الشروط والبنود بمقد الشركة الأساسى قائمة بين المتعاقدين دون تحيل فيما عذا ما ذكر أعلاه.

البنسند الثسامن

على مدير الشركة أنخاذ كافة الأجراءات اللازمة للتأشير بالتمديل المنكور سلقاً في السجلات الخاصة والشهر عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

البنسد التساميع

تحرر هذا العقد من _____ نسخة وموقعاً عليها من الشركاء جميعهم وبيد كل طرف نسخة العمل بمرجبها ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع نسخة من العقد بمكتب السجل التجاري المختص .

عقد تعديل نركة تحابن (أوتوصية بسيطة)

يَّنه في يوم
بين الموقعين أدناه :
اسيد/ ——— ديانه — جسية —— مهنة —
محل الأقامة طرف أول شريك متعنامن
الميد/ ديانه جنسية مهنة
محل الأقلمة
السيد/سيانه جنسية مسمد مهنة مسمد
محل الأقامةطرف ثالث شريك متصامن أو موصى
أَقَرَ المتعاشون بأهايتهم وإتفقوا على مايأتي :
تمهيساه
بموجب عقد الشركة (تصلمن أو توصية بسيطة) المحرر بناريخ والموثق أو
المصدق عليه أو ثابت التاريخ (بمكتب الشهر المقارى بـ برقم في
كون الشركاء (الثلاث أو الأربَّمة) شركة التصامن (أو التوصية البسيطة) وغرمتها
ومقرها وأسمهما التجارى
والمقيدة بالمجل التجاري نحت رقم
ويما أن الشركاء قـد أتفقـوا فيما بينهم ودون أعتراض من أحد منهم
على تمديل ^(١) عقد شركة النصامن (أو النوصية البسيطة) المبين سلفا وذلك في
المادة الخاصة بـ والتي نتص على :
تذكر المادة المطلوب تعديلها حرفياً .

⁽¹⁾ بنصب الامديل إليا على تتوير المدة أر الترض ، أر السنة المالية أر زيادة رأس المال أر تطفيعته أر فى توزيج الأرباح والنسائر أو فى تعوير المصس أو تعوير الإدارة ، كما قد ينصب الامديل على إبشال شريك جديد أو إصلب شريك .

فقد أقر الشركاء على التخديل على العجر العالى ١٩٠٠ أنه البسسة الأول :

يعتبر البند التمهيد جزءاً لا يتجزأ من عقد الثركة المحرر بين الشركاء قبل وبعد التحيل ^(١)

البنسد الثساني

تحل المادة (١) المذكورة في الجزء التمهيدي والخاصة بـ

ويكون نصها كالآتى:

(يذكر نس المادة الجديدة حرفياً)

البنسد النالث

تبقى باقى الشروط وبالبنود بعقد الشركة الأساسى قائمة بين المتعاقدين دون تعدل فيما عدا ما ذكر أعلاء .

البنسد الرابسع

على مدير الشركة إتخاذ كافة الإجراءات الازمة التأشير بالتحديل المذكور سلفا في السجلات الخاصة والشهر عنه بمصروفات على عانق الشركة .

البنسد الخسامس

تحرر هذا الحد من نسخة وموقعاً عليها من الشركاء جميعهم .

⁽١) قد ينصب التمديل على أكثر من موضوح وفي هذه الحالة تذكر المواد المطلوب تعديلها في الجزء التمهيدى ، ثم ينص التحديل الجديد مادة بتشاسل متتابع حتى تتنهى مواد التحديل وأخذ البلود من الثالث إلى الخامس أترقاماً جديدة بحصب تسلسلها في التحديل .

 ⁽٢) وفي حالة إنسماب أحد الشركاء بكون النس في عقد تعديل الشركة كالأتى :

يتر العارف المنصحب ————) متضامن أو مرصى (يأنه تسلم مبلغ ضرب عند التوقيع على المقد واسلم معتد التوقيع على المقد واسلم حقوقه من رأس العال والأرياح واصبع خالصاً فيالايا بها حسب كفف العيزائية العرقيع فيه والعرفق بالمقدد وقد تمامت الشركة من الشريك المسمعية منامة تامة رفياتية ولا يجوز لباقي الشركاء الرجوع عليه بخصوص الشركة بعد هذه المخالصة على أن يظل الشريك المسمعية مسلولاً على نصيبة في المنزلب التي لم تدفع أن تطلب من الشركة مدد دخوله في الشركة حتى تاريخ إسحابة منها .

عند بیع معل تجاری بالجده ^{۱۱۱} م ۲/۵۹۴ مدنی

G-11
إنــه في يوم الموافق / / ١٩
محرر فيما بين كل من :
أولاً : السيد / مصرى ومسلم ومقيمويعمل
ه طرف أول بائع ه
ثانياً : الميد /مصرى ومعلم ومغيمويعمل
۰ طرف ثان مشتر ۰
لْقَر الطرقان بأهيتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على مايلتي :
البنســد الأول
باع وأسقط وتنازل المطرف الأول إلى الملوف الثاني القلبل لذلك السحل التجاري
الكائن تنظيم الكائن الحية الكائن الكا
قسم محافظة والمعروف بعنوان
وبأسم ومقيد بالسجل التجارى رقم ويشمل البيع العنوان
الإسم التجارى والإتصال بالعملاء والسمعة التجارية والرخص ويراءات الأختراع
والعلامات النجارية والرسوم والنماذج الصناعية وعلى العموم كافة حقوق الملكية
الصناعية والأدبية المرتبطة بالمحل المبيع . كما يشمل البمنائع والأثاث التجارى
والآلات وجميع المنقولات المادة التي تستعمل في إستغلال المحل ويشمل البيع التنازل
عن رخصة المحل (فإذا كان المحل جديد بدون رخصة يذكر والمحل بدون
la si

ملموظة : لايتم أبرام هذا المقد الا في الشكل الرسمي أو عرفي مصدق عليه بالشهر المقاري .

 ⁻ يجب اخطار (مسلحة المتراثب) يما تم من بيع بخطاب موصى عليه وتبرأ خمة المشترى من المتراثب المتأخرة بمرور شهرين على خطار مصلحة المتراثب دون رد منها .

البنسد التسانسي

يشمل هذا البيع أيضا التنازل عن عقد إيجار المحل المبيع ويتعهد بالحصول على موافقة المؤجر على هذا التنازل في ظروف يوماً من ناريخ هذا العقد وإلا حق لـ (ب) إعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه فورا ، ودون حاجة لأي تنبيه أو إتذار مع إلزام (أ) برد الثمن المذفرع رجميع التمويضات الذاتجة عن ذلك .

ملحوظة : أ) يمكن إستبدال البند الثانى بالأنى : يتنازل (آ) عن عقد إيجار المحل المبيع دون منمان الحصول على مواققة المؤجر (ب) وشأته مع هذا الأخير باللجوء القضاء الحصول على حكم بصحة ونفاذ هذا الحَد ومريان التنازل عن عقد الإيجار ومواجهة المؤجر عملا بالمادة ٢/٥٢٤ مدنى .

أو ب) يتنازل (آ) عن عقد إيجار المحل وقد وقع المؤجر على عقد الإيجار يقبرله هذا التنازل .

البنهد الثالث

التأمينات: قد تنازل (أ) الى (ب) عن جميع تأمينات إستهلاك المياة والنور وعقود التأمين صد الحريق والسرقة وغيرهما ويلازم يد لينداء من اليوم بدع جميع الأضاط التي تستحق الجهات المختصة بمعرفته دون مسئولية أو رجوع على (آ) كما يقر هذا الأخير بتنازلة عن السجل التجارى والرخس الخاصة بالمحل المبيع ويتمهد بصل التسهيلات اللازمة التنازل عنها رسمياً.

البنسد البراسع

المتمان : يمنمن (آ) أن المحل المبيع خال من الديرن فيما عدا ما ذكر بالكشف الموضح بأسق هذا المقد ، وإنه غير مستحق عليه ضرائب أو إيجار متأخر حتى تاريخ هذا العد ويكون مساولا في حالة ظهور أي شئ من ذلك .

البنسد الحيامس

المعاينة: يقر (ب) بأنه علين المحل المبيع وجميع مشنملات المعاينة النامة النافية البهالة شرعا ، وأنه قبل شراتة بالحالة التي هو عليها الآن ، وعليه فلا يحق له الرجوع على البائم بخصوص ذلك مستنبلا.

البنسد السسادس

الإستلام والإنتفاع يقر (ب) بأنه تسلم السحل جميع محتوياته ، ويكون له حق إستغلاله والإنتفاع به من اليوم ، كما عليه تحمل جميع المنزائب والإيجار وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة به من نفس التاريخ .

البنسة السابع

موظفوا المحل وعماله : يقر (أ) بأنه أخلى قبل اليوم طرف جميع موظفى وعمال المحل وسدد مرتباتهم والمكافآت المستحقة لهم عن مدة خدمتهم السابقة حتى اليوم - وقد سلم (ب) المخالصات المرقع عليهم منهم بذلك ، ويكون ل (ب) مطلق الحرية في لمتخدام من يشاء منهم بالشروط التي يراها .

البنسد الشامن

المنافسة التجارية : ينعهد (أ) صراحة بعدم إفتتاح محل تجاري مماثل المحل المبيع بنفسه أو بواسطة غيره أو الإشتراك في محل مماثل في دائرة قطرها متر من المحل المبيع وذلك لمدة سنة وفي حالة مخالفته لهذا الشرط يكون مسدولا عن كافة التعريضات علاوة على حق (ب) في طلب إغلاق المحل الذي يفتح بهذه المصورة .

البنسد التنامسع

اللدمن : تم هذا البيع برساء الطرفين وقبرلهما بدّمن قدره جديه عن المحل التجاري بكافة محتوياته المادية ومقوماته المعنوية على التفسيل التللي :

ثمن مقومات المحل غير المادية وهي عفوانة التجاري وإسمة والدق في الإجازة والأنصال بالعملاء والسمعة التجارية والرخص وبراءات الإختراع والعلامات التجارية والرسرم والنماذج الصناعية وكافة حقوق الملكية الصناعية لللازمة لخدمة المحل).

> ثمن الجدك (المنقولات اللازمة لخدمة المحل) ثمن البضاعة التي بالمحل

> > الجملة دفع بالكيفية الآتية : ـ

١٠ يعترف أ بأنه تسلمة قبل اليوم خارج مجاس هذا العقد وفي غير حضورنا .

٢ دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد
 ب وماله لود أ وعليه بعمل هذا الأخير له بموجب هذا مخالصة نامة ونهائية بدمن
 المبيم جميعه .

البنسد العباشس

لفطار المؤجر بثمن الليه : قبل إيرام هذا العقد بأكثر من ٣٠ يوم وبالتحديد يوم / / 19 قام اللباتم (الطرف الأول) بإخطار المؤجر بالثمن المعروض سالف الذكر وذلك بموجب إنذار على يد محضر أعان المالك في / / 19 تمنمن إعطاء الأخير الحق في أخد المين المبيعة رأودع بخزينه المحكمة الجزئية الراقع في دائرتها المبيع قيمة المنقولات التي سيأتي نكرها فيما بعد مضاف إليها بنسبة ٥٠ لا من بالمن المعروف خلال الأجل سابق الذكر ، وقد لا تقضت المدة دون أن يبدى المؤجر هذه الرغية ويودع المبلغ المطارب ومن ثم كان البائع في حل من إيرام هذا المقد المساترة ٢٠ ق ١٣٦١ اسنة ١٩٨١ وقد أرفق بهذا المقد أصل الإنزار الدال على إخطار المالك .

وقد أودع البائع بخزينة محكمة مبلغ يمثل نسبة ٥٠٪ من اللامن بعد خصم قيمة المنفولات على نمة المالك المؤجر بمحضر إيداع رقم يوم / / ١٩ على أن يصرف إليه دون قيد ولا شرط ولا إجراءات.

البنسد الحادى عشر

المسرقات والأتماب: جميع مصروفات هذا العقد وأتعابة وإستيفاؤة النام على عاتق ب وحده .

البنسد الشاني عشسر

كثف بموجودات المحل .

البنسد الثالث عشر

مادة أختيارية: الأرباح يمنمن (أ) تعت مسئوليته أن مساقى الأرباح التي عن سنه ر جناها السحل المبيع بلغت عن سنه ر

عن سنه ر عن سنه وقد إطلع ب على دفاتر الحسابات الدالة على نفاتر الحسابات الدالة على نظات وسلمها له بحافظة مع العلم بأن هذه الأرياح إتخذت أساساً الاقدير ثمن المحدل المبيع وعلى ذلك إذا اتصح ل ب في منة من تاريخ هذا المقد عدم صحة هذه البيانات أو بعضها حق طلب تخفيض الثمن المتفق عليه بنسبة المجر في قيمة الأرياح المذكورة .

التوكول: وكل الطرق الثانى الأستاذ / المحامى فى استلام صورة تنفيذيه من هذا المقد وفى السير فى اجراءات توثيقة ونقل الرخصة بالبلديه واجراءات شهره وقيده بالسجل التجارى خلال 10 يوم من التصديق عليه بالشهر العقارى والأعلان عن شهر العقد خلال شهرين من قيده بالسجل التجارى جريدة بيم المحل الدجارية .

ملمرظة : ١. لا يجوز * التأجير من البلطن } المحل التجارى بالجنك فلمادة ٧/٥٩٤ مدنى فاسره على يوم المحل التجارى بالجنك ويشروط هي :

١ - وجود حالة منزورة ملجلة اذا قدم المشترى منماتا كافيا .

٢ ـ ألا يلعق المزجر مترزا من جراء ذلك (طعن ٢٠٤١/٥٥ ق جاسة ١٩٩٠/٤) .

كما أن الأبجار من البامان ينطري على وجود (عقدين إيجار) عن نلت الدين هو (باطال) طبقا امادة ٢٥ ق ٢٩/١/٨ الناس باليجار الأماكن مع اللعويمن والفرامة ، أما إيجار المحل اللجارى (مغروش) (كمقهى مثلاً) (فجائز) لأنطرائه على الخصر المادى فقط ، أما إيجار (محل حاوى) (فغير جائز) لأنطرائه على العضرين (المادى والمعلوى) .

عقد ييج مؤلف لناحر

	19 / /	الموافق	إنه في يوم
			فيما بين كل من:
محافظة ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	رمغيم		أولاً : العي د /
(طرف أول مؤلف)			
مكتبةرمقرها	-بصفته صلحب		ثانياً : السيد / ــــــ
(طرف ثان ناشر)			
تفقا على الآتى :	ماقد والتصرف وإذ	أهايتهما لك	أقر الطرفان ب
	البنسســـــــــــــــــــــــــــــــــــ		
a the second of the second	n n . in		

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول المؤلف إلى الطرف الذانى ماهو حق تأليف كتاب (...........) وعدد صفحاته (ألف صفحة) نقريبا فى المترسط من الحجم الكبير تعادل ٦٢ ملزمه تقريباً) .

البنسد الشاني

البنسبد الشالث

بروفات الكتاب : إتفق الصرفان على أن يكون المولف حق مراجعة الكتاب بعد بروفان وإعطاء أمر الطبع .

البنسد الرابسع

يلازم الطرف الثانى بطبع الكتاب بحالته وبالنظام الذي هو عايه وفقا النسخة الأصلية المسلمة إليه ومطابقا عليها .

البنسيد الخيامس

مصاريف الورق والكتابة على الكمبيونر والطباعة والتجايد والنشر والنوزيع على عانق الطرف الثاني وكذلك جميع الضرائب التجارية ومنريبة العبيمات .

البنسند السنادس

يتم الإلتزام ببنود العقد وأى مخالفة البنود أرقام الثالث والرابع والخامس يعتبر العقد (مفسوخا من تلقاء نفسه) دون حاجة لإنذار أو حكم قصائي .

البند السابع

أى نزاع ينشأ بين الطرفين بخصوص هذا الإتفاق يكون من إختصاص محكمة الأبتدائية .

النسيد الشامين

تحرر من هذا العقد نستخين بيد كل طرف نسخة العمل بموجيها عند الإقتضاء.

الطرف الثاني الناشر

الطرف الأول المؤلف

ىقد طبسع ونشسر

ـه في يوم	ij
ن كال من :	ما بي
: السيد / بصفته صاحب مكتبةومقرها	Y
(طرف أول ناشر)	
: السيد/ ومقيممحافظة	اتيا
(طرف ثان مزاف)	
لْقَر للطرفان بأهليتهما الكماقد والتصرف وإنفقا على الآتي:	
البنـــد الأول	
عدان الكتاب وعد ميفواته : بقي البارف الأبار بكتابة وعليم وتوارد	

عنوان الكتاب وعدد صفحاته : يقوم العارف الأول بكتابة وطبع وتجليد ونشر وتوزيع عدد (ألف نسخة) من كتاب () فى حدود (ألف صفحة) تقريباً فى العنوسط من الحجم الكبير تعادل (17 مازمه) تقريباً .

النسسد الشانسي

سعر الكتاب الجمهور مبلغ معر الكتاب الجمهور مبلغ جديه (يكون حق المؤلف من البيع ٢٥٪ تعادل — جديه (— جديه) مدد على دفعات قيمة الدفعة الأولى — جديه تستحق في / / ١٩ والدفعة الثانية ألف وخمسائة تستحق في / / ١٩ وكل دفعة بعد ذلك وعددها تسعة قيمة كل منها جديه تستحق بعد شهر من كل دفعة سابقة عليها بيداً أولها في / / ١٩ وذلك بموجب (شيكات مقبوله الدفع).

البنسد الشالث

مدة العقد : مدة ونصف تبدأ من وقت طرح الموسوعه في السوق البيع .

البنحة السرابيع

رِّنة وزن الورق واونه وتجاهده: إنفق الطرفان على أن يكون ورق الكتاب من اللون الأبيض البرازيلي زنه سبعون جراما وأن تكون بالمسطر الحساس تجلد نصف الكمية المنفق عليها بالورق المقوى المصدف المجيب والباقي من التجاهد الفقري المكوب بماء الذهب .

البنسد الخسامس

بروفات الكتاب : إنفق الطرفان على أن يكون المؤلف حق مراجعة الكتاب بعد بروفنان راعطاء أمر الطبع .

النسسد السادس

نسخ إضافية : إنقق الطرفان على قيام الطرف الأول بطبع ثلاثمائة تسخة زيادة عن المنفق عليه يخص الطرف الثاني منها عند سيمين نسخة تسلم عشره منها لدار الكتب وفاء لقيد الكتاب وليداعه بها وعشرة أخرى للمجلس الأعلى للفنون والآداب والخمسين الأخرى هدايا على أن يلتزم الناشر بتسليم جهات الرقابة والدعاية والإعلان من حصته من النسح الزيادة المشار اليها .

النبد السابع

يلتزم الناشر بطبع الكتاب بحائته وبالنظام الذي هو عليه وفقا للنسخة الأصلية المسلمة اليه ومطبقا عليها .

البنبسد الشامن

مصاويف : الورق والكتابة على الكعبيونر والطباعة والتجليد والنشر الدوزيع على عانق الطرف الأول الناشر وكذلك جميع الصرائب التجارية وصورية العبيمات.

البند التساسع

بتم الألتزام ببنود العقد وأى مخالفة البنود أرقام الثاني والثالث والرابع والسادس والسابع ويعتبر المقد (مضوحًا من تالم، نشة) دون حاجة الى الأنتار أو حكم القضائي .

البنسسد العساشسر

البنسسد الحادي عشر

تحرر هذا العقد من تسختين بيد كل طرف نسخة للممل بموجيها عند الأقتمناء .

الطرف الثاني المؤلف

الطرف الأول الناشر



الجـزء التــالث عشر
۱ ـ قانون تنظيم الشعر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤
ولائمت التنفيساية
٢ ـ قــانون تنظيــم معلمة الشــعر العقـــارى
والعاملين به رقم ٥/١٩٦٤



قسانون رقم ۱۹۶۶ لسنة ۱۹۶۶ بتنظيم الشهر العقاري ^(۱)

بعبد النبياجية:

الساب الأول

نى مكاتب الشهر العقاري

مادة ١ : ينشأ في المديريات والمحافظات (مكتب الشهر المقارى) نتولى (شهر) (المحررات) التي تقضي القراتين بتسجيلها أو بعَيدها .

الوزارة التي تتبعها مصلحة الشهر العقارى ومكاتبها .

ونتسج هذه المكاتب (وزارة المدل) ويعين بمرسوم صقر كل منها ودائرة اختصاصة ويلدق بكل مكتب مأموريات يعين بقرار وزارى مقر كل منها ودائرة اختصاصة .

مقر الكتب الرئيسي لمملحة الشهر العقارى واختصاصه .

مادة ٢ : ينشأ (مكتب رئيسى) مقرة مدينة (القاهرة) يرأسة أمين عام يعين بمرسوم ويتولى هذا المكتب إدارة مكانب الشهر المقارى ومراقبتها وحفظ صور لجديم المحررات التى شهرت فيها وصوره من الفهارس الخاصة بها.

مادة ؟ : (١) ماغاه .

مادة ٤: تلفى أقلام النسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية وتحل محلها مكاتب الشهر العقارى ، ويحال ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى هذه المكانب .

مادة ٥ : ^(٣) يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المنعلقه بالمقارات التي نقع في دائرة اختصاصه .

وإذا كانت العقارات واقعة في دائرة اختصاص مكاتب متعدده وجب إجراء الشهر في كل مكتب منها .

⁽١) الوقائم المسرية في ٣٤ أغسطس منه ١٩٤٦ ـ الحد ٨٥

⁽٢) المادة الثالثة الغيث بالقانون رقم ٢٥ لمنه ١٩٧٦ . الجريدة الرسمية المدد ١٤ في ١/٤/١٧٦.

⁽٣) المائة الخامسة مصححة بمرسوم بقانون المنشور بالعدد ٩١ ـ الوقائم المصرية في ٢/ ١٩٤٧/١٠ .

ولا يكون الشهر الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة إلى المقارات أو أجزاء المقارات التي تقم في دائرة اختصاصه .

ويعد بكل مكاتب (فهرس المحررات التي تم شهرها) فيه وتحرر (الشهادات المقارية) التي تطلب وفقا البيانات الواردة في هذا الفهرس .

ويبين فى الشهادات قام النسجيل الذى شهرت فيه المحررات متى كان شهرها سابقاً على السل بأحكام هذا القانون .

أختصاص ومهام مكاتب الشهر دند

مادة ٦ (١) تقوم (مكاتب الشهر) بما يأتي :

- (١) (مراجعة المحروات) المقدمة الشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالمسلاحية الشهر .
 - (٢) إثبات المحررات في (دفاتر الشهر) والتأشير عليها بما يغيد شهرها .
 - (٢) (تصوير المحررات) التي يطلب شهرها .
- (٤) (حفظ أصول المحررات التي تشهر)وموافاة الجهات المختصة يصور منها .
 - (°) إعداد (فهارس المحررات الذي تشهر) .
 - (٦) (التأشيرات الهامشية) وإرسال صور منها المكتب الرئيسي .
 - (٧) إعطاء (الشهادات العقارية) .
 - (٨) إعطاء (صور من المحررات التي تم شهرها ومرافقاتها) .
 - (٩) الترخيس (بالأطلاع) (الكشف النظرى)

كما تعتبر مكاتب الشهر (جهة خيرة) فيما يطلب إليها دراسته من الجهات القسائية وذلك بالنسبة إلى (الحقوق العيدية العقارية) .

مادة ٧ : لا يجوز بأى حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب الشهر (أصول) المحررات التى تم شهرها ولا الدفاتر أو الرثائق المتعلقه بالشهر .

مادة A (^(۱): يصدر وزير العدل قرار باللائحة التنفيذية لهذا القانون ونتظم للائحة دفائز الشهر ودفائز الفهارس ، كما تبين التنظيم الداخلي امكانب الشهر العقاري والمأموريات التلبعة لها وسير العمل فيها .

⁽١) المادة السادسة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ مادة ٣٥ منه

⁽٢) المادة الثامنة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ مادة ٣ منه .

الساب الشاني

نى المعررات الواجب شعرها

مادة ؟ (⁽⁾: جميع المصروفات التى من شأنها إنشاء حق من العقرق العينية المقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زوالة وكذلك الأحكام النهائية المثبته تشئ من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه النصرفات الوقف والوصية .

ويترتب على عدم التسجيل (أن الحقوق المشار اليها لا نتشأ ولا تتنقل ولا تتغير ولا نزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنمبة إلى غيرهم) .

ولا يكون النصرفات (غير العسجلة) من الأثر سوى (الألنزامات الشخصية بين ذرى الشأن) .

ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائى مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر الذي قسى له به عكما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على الحقارات المقضى له بها في قسم أو ناحية معينه .

ريجوز امن حصل على (حكم نهائى اسالحة) أن يطلب (قسر التسجيل) على القدر المقسّى له به في قسم أو ناحية معينه .

ولا تسرى الفقرتان السابقدان إذا كان التصرف المقضى به من (عقود المقايضة) (البدل) .

مادة ١٠ : جميع التصرفات والأحكام النهائية المقرره لحق من الحقوق العينيه العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل (أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير) ..

ويسرى هذا الحكم على (القسمة العقارية) ولوكان محلها أموالا موروثة .

ويجوز الشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة أو بسحة النماقد على القسمة أن يطلب قصر التسجيل على حصته مالم يترتب على هذا الشهر إنهاء حالة

 ⁽١) استيفت الفقرات الثلاثة الأخيرة من السادة التاسمة بالقانون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦.

مادة 11: يجب تسجيل (الايجارات والسندات) التى ترد على (منفعة المعقار) إذا (زادت) منتها على (تسع سنوات) و (المخالصات والحوالات) (بأكثر) من (أجرة) ثلاث سنوات مقدماً)، وكذلك الأحكام النهائية المثبته لشئ من ذلك .

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكرن نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تمع سنوات بالنسبة إلى الاجارات والسندات وفيما زاد على أجره ثلاث بالنسبة إلى المخالسات والحوالة .

التسجيل حجة على الكافة :

مادة ١٢: جميع النصرفات المنشأة لحق من الحقرق العينية العقارية (النبعية) أو المقرره لها وكذلك الأحكام النهائية المثبته لشئ من ذلك شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقرق لاتكرن حجة على الغير .

مالايجوز البات تاريخة :

مادة ٩٣ مكرر لايقبل اثبات تاريخ (المحررات الراجب شهرها) طبقاً للمواد المابقة .

شهر حق الارث

مادة 11 : يجب شهرها حق الإرث بتسجيل إشهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبته لحق الأرث مع قوائم جرد التركة إذا أشتمات على حقوق عينية عقارية وذلك (**بدون ر**سم) والى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذا العقوق .

⁽١) أَمَنيِفَتَ الْفَقَرَةَ الأُخْيِرَةَ فَي المادة ١٠ بالقَانُونَ رَقَم ٢٥ امنه ١٩٧٦. -

⁽Y) أضادة ١٢ مكرراً مصافحة بالقائرن رقم ٨٦ أسنه ١٩٥٧ ـ الوقائع المصدية ـ العدد ٢٨ مكرر نابع في/١٩٥٧/٤/٤

مأدة ١٤ : يجب التأشير بالمحررات المثيته لدين من الديون المادية على المورث في هامش تسجيل الإشهادات أو الأحكام أو المخدات وقرائم الجرد المتطقة بها.

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنه من تاريخ التسجيل المشار اليه قالدائن أن يحتج يحقه على كل من تلقي من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير

مادة 10: يجب التأثير في هامش سجل المحررات ولجية الشهر بما يقدم ضدها من الدعاري التي يكون الفرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كالدعاري البطلان أو الضخ أو الإلغاء أو الرجوع ، فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاري

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية .

وتعصل التأشيرات والتسجيلات الششار اليها بحد (إعلان) صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة (١) .

مأدة ١٦ : يوشر بعطرق الحكم النهائي في الدعاري المبينه بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوي أو في هامش تسجيلها .

ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيليها هذه الأحكام^(١).

مادة ۱۷ : (۱) يترتب على تسجيل الدعارى المذكورة بالمادة ۱۰ أو التأثير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية إيتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأثير بها) .

ولا يكون هذا الدق حجة على الغير الذي كسب (بحسن نية) قبل التأشير أو النسجيل المنصوص عليهما في الفترة السابقة .

 ⁽١) نصت م ١٣ ق ١٩٦٨/١٣ الفاص بالعرافعات على أن ترفع الدعرى الى المحكمة بناه على طلب
 المدعى بصحيفة تردع قلم كتاب المحكمة مالم ينص القانون على غير ذلك .

⁽٢) استيقت الفقرة الثانية بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الأولى منه) .

⁽٢) المادة ١٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ اسنه ١٩٧١ (المادة الثانية منه)

الألسر الرجعى للتسجيل

ولايسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد معنى (خمس سنوات) من تاريخ صيرورتها (نهائية) أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

محسو التأثيرات

مادة ١٨ لكل ذى شأن أن يطلب الى قاضى الأمور (الوقنية) (١) محو التأشير المشار اليه فى (المادة الرابعة عشر) فيأمر به القاضى إذا كان سند الدين مطعونا فيه طعنا جدياً .

كذلك للطرف ذى الشأن أن يطلب للى القاضى محو التأشير أو التسجيل المشار لليه فى (المادة الخامسة عشر) فيأمر به القاضى اذا تبين له أن الدعوى التي تأشر بها أو التي سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدى محض .

مادة ١٩ : لايصع النمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بغيد أو برهنة ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالإنفاق ولا النمسك كذلك بمحر القيد أو بالتنازل عن مرتبة القيد إلا اذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلى .

ملاة 11 مكرر ملفاه (ألغيت بالقانون ١٨١ بتاريخ ١٩٥٧/٧/١٣) بشأن طرح النهر وأكله .

⁽١) المادة ١٨ مصححة بالعرسوم بقانون المنشور بالحد ٩١ الوقائع المسرية في ١٩٤٧/١٠/٢

الباب النسالث

فى إجراءات الشهر على وجه العموم

مادة ٢٠ : تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء على (طلب نوى الشأن أو من يقوم مقامهم)

مسادة ٢١ ^(١) تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع المقار في دائرة إختصاصها على النموذج الذي يمرف بغير مقابل ويصدر به قرار من وزير العدل ويجرز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج على أن ينضمن البيانات الواردة في القرار المشار اليه ^(٢)

ريجب أن يكون موقعاً على هذه الطلبات من (المتصرف أو المتصرف له) في العقود والإشهارات أو ممن يكون (المحرر لصالحة) في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام ،

مــادة ٢٧٪: يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها في المادة السابقة على مايأتي: وذلك فضلا عما يتطلبة القانون في أحرال خاصة.

أولا : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص إسمة ولقبة وسده وجنسيته ومحل إقامته واسم لبيه وجده لأبيه .

ثانياً: بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم.

ثالثاً: البيانات اللازمة والمغيدة في تعيين المقار وعلى الأخص بيان موقعة ومساحته وحدوده فإن كان من الأراصني الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة وإن كان من أراضي البناء أو من المقارات المبنية فيها وجب ذكر اسم النسر والشار و والحارة والرقم إن وجد .

رايماً : موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار الدين أو وجد .

خامساً: البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتمنى تغييرا في دفاتر التكليف.

⁽١) المادة ٢١ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ (المادة الثاللة منه)

⁽٢) لفقرة الأولى من مادة ٢١ محلة بالفادون ١٩٩٦/٢٢٣ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بناريخ ١٩٦/٧/١٤ .

سادساً: البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف وذلك في العقود والإشهادات وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيت على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته ، وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم وإثبات ما إتفقرا عليه في محضر الجاسة وأوامر الإختصاص أو يجب أن تشتمل هذه العيانات على المم المالك أو صاحب الحق العيني السابق وسبب أنتقال الملكية أو الحق العيني ورقم وتاريخ وشهر سند الملكية أو الحق المعيني إن كان مشهراً .

سابعاً : بيان الدقوق العينية المقررة على المقار المتصرف فيه وعلى الأخص أرتفاقات الرى والمسرف ويجب أن يقرن الطالب بالأوراق المؤيده البيانات المذكورة في الفقرات ثانياً وخامساً وسادساً

ملكية البائع للمييع

مادة ٢٣ : لا يقبل من المحررات فيما يتعلَّق بأثبات أصل الملكية أو الحق المعنى وقعًا لأحكام المادة السابقة إلا :

- (١) المحررات التي ثبت شهرها .
- (٢) المحررات التي تتضمن تصرفا مضافا الى مابعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون .
- (٣) المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنه ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم الأنسان توفي .
- (٤) المحررات الذي تحمل تاريخاً سلبقاً على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل السل بأحكام هذا القانون في محررات تم شهرها أو نقل التكاليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه .
 - وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي (٢)

⁽١) إستبدل البند السادس بالقاتون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ (المادة الثالثه مله)

⁽٧) الفقرة الأخيرة بالمادة ٣٣ مصافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الأولى منه)

وضع السد المنة الطويلة المكسسة للملكية :

ه مادة ٧٣ مكر (١) إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند الى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة وطلب مساحب الشأن إستادة إلى وضع البد المدة الطويلة المكتبة الملكية ، فعلى المأمورية تحقيق وضع البد المثنيت من مدى توافر شروطه وفقاً لأحكام القانوني المدني تم تحدل الطلب إلى مكتب الشهر مشغوعا برأبها .

وتتولى لجنة تشكل بمكتب الشهر برناسة أمين المكتب وعصوية أقدم اتنين من الأمناء المساعدين والأعصاء الغنين النظر في الطلب والأعتراسات المقدمة بشأقه، وتصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضة.

وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تتبع فى تحقيق رضع اليد ، والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الأعتراض أمام اللجنة .

ويستحق على الطلب رسم نسبى قدره (١٪) من فيمةالعقار أو الحق العينى موضوع الطلب فسئلا عن مصروفات النشر والأنتقال .

ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على المقارات المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ولا الأرامني الفصناء كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوى الشأن في الألتجاء إلى القضاء المادي للمنازعة في موضوع الطلف

مسدة الطلب وامتسداده

مادة ۲۶ (۱) يؤدي رسم قدرة مائتا قرش عند تقديم الطلب

ويعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خلال سنه من تاريخ قيد الطلب وتمند هذه المدة سنه ثانية إذا قدم الطلب قبل إنتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب بالأمتداد وأدى عنه الرسم المطلوب .

⁽١) المدة ٢٣ مكرر مصافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ . (المادة الثانية منه)

⁽٢) المادة ٢٤ مستبدلة بالقانون رقم ٦٩ لمنة ١٩٥٠ الرقائع المصرية المد٥٦ ق ٥٦/١٩٥٠ .

ثم استجدلت الفقرة الأولى بالقانون رقم ١٣٦ اسنة ١٥٧ الرقائع السمسرية العدد ٥٧ مكرر ، د، في المدد ١٥٧ (السادة الثالثة منه) .

مادة ٧٠ : تدون الطلبات على حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر بعد اذلك بالمأمورية .

مادة ٣١ : تعيد المأمورية للطالب نسخة من الطلب مؤشراً عليها برأيها في قبول إجراه الشهر أو بيان ما يجب أن يستوفى فيه ، فاذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه المسخة في خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليها أرسات إليه في محل اقامته المبين في الطلب بكتاب مرصى عليه مصحوب بإخطار وصول .

مادة ٧٧ : المأمورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفى البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الدق العينى مما يكون قد قدم إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها .

وفي هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن.

مادة ۷۷ مكرر (۱) تصاحب الشأن عند الأفتضاء أن يستصدر أمر على عريضة من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار موضوع إجراءات الشهر بالترخيص الموظف المختص بدخول العقار المعاينته والحصول على البيانات والمطومات اللازمة لإجراء الشهر وأن يستصحب من يعلونه فى ذلك .

مادة ٢٨ : يقدم صاحب الشأن بعد التأشير على الطلب بقبول إجراء الشهر مشروع المحزر المراد شهره المأمورية المختصة ومعه الصورة المأشر عليهامن هذا الطلب ويعد بالمأمورية دفتر تدون فيه مشروعات المحررات على حسب تواريخ وساعات تقديمها .

وتؤشر المأمورية على مشروع المحرر يصلاحينه الشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به . فإذا لم ينقدم صاحب الشأن لتسلم مشروع المحرر في خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليه أرسل إلى في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول .

مادة ٢٩ : نقدم أمكتب الشهر المختص المحررات التي تم التأشير على مشررعاتها بملاحيتها الشهر بعد توثيقها أو بعد التصديق على توقيمات ذوى الشأن فيها أن كانت عرفية .

⁽١) العادة ٢٧ مكرر مصافة بالقانون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ (العادة الثانية منه)

مادة ٣٠ : إذا كان شهر المحرر بطريق (للقيد) وجب أن يقرن عند تقديمة لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على البيانات الآتية :

(أولاً) اسم المدين ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحله المختار في دائرة المحكمة فان لم يجيز له محلا صح اعلان الأوراق إلى في قلم كتاب المحكمة .

(**دُانوا)** اسم المدين أو الملاك الذي ربّب الحق على ملكة إذا كان غير المدين ولقبة وصناعته ومحل اقامته .

(ثالثا) تاريخ المند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها .

(رابط) مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميماد استحقاقه.

(خامساً) بيان يتضمن تعيين الحار الذي رتب عليه الحق تعيينا دقيقاً .

(سادساً) في حالة رهن الديازة المقار بيان خاص بالتكليف وبالأيجار إلى الراهن إذا نص عليه في عقد الرهن .

المراجعة الفنية ودفتر الشهر

مسأدة ٣١ : يعد بالمكتب (دفتر للشهر) تثبت فيه المحررات وقوائم للقيد على حسب الأحوال بأرقام متتابعة وفقا لتواريخ وساعات تقديمها .

مادة ٣٧ : يحصل التأشير بما يفيد الشهر على المحررات الواجب شهرها بطريق (التسجيل) وعلى قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهرها بطريق (القيد) ويتم النصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقاً للائحة التنفيذية .

التعـــارض

مادة ٣٣ : إذا قدم (المأمورية) أكثر ملك في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأميقية تدوينها في الدفتر المحد لذلك وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول وإعادة الطلب اللحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة الفترة التي نقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجارز هذه الفترة (سبحة أيام) وإذا قدم المأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقر واحد واجب أن تنقشي بين أعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه بصلاحيته الشهر وإعادة مشروع المحرر اللحق مؤشرا عليه بمعادة الني تقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجارز هذه الفترة خمسة أيام .

وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشرا عليها لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال .

إسقساط الاسبقيسة

مادة 78 إذا لم يتسر إنمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول لتلافى هذا التقص أو العيب في خلال أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما فاذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين مكتب الشهر ، وللأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب أو يوقف الإجراءات الخاصة بالطابات التالية على حسب الأحوال .

ويراعى في ليلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية وفي إعادة الطلبات اللاحقة لطلب الذي تقور سقوط القواعد السقره في المادة السابقة .

الشهر المؤقت

مادة ٣٥ : امن أشر على طلبه باستيفاء بيان لايرى وجها له وامن تقرر سقوط اسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على مسب الأحوال وذلك فى خلال عشرة أيام من وقت إيلاغ قرار الإستيفاء أو السقوط إلى ويطلب ألى أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيمات فيه إن كان من المحررات العرفية وبعد إيداع كفائة قدرها نصف فى المائة من فيمة الإلتزام الذى يتضمنه المحرر على الا يزيد مقدار هذه الكفائة على عشره جنيهات ويجب أن نبين فى الطلب الأسباب التى يستد إليها الطلب الأسباب التى

وفى هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقما وقتبا فى دفتر الشهر المشار الليه فى المادة ٣١ ودفاتر النهارس وأن يرفع الأمر الى قاصنى الأمور الرفتية بالمحكمة الإبتدائية التى يقع المكتب فى دائرتها .

ويصدر القاصى بعد سماع إيضاحات الشأن ومكتب الشهر العقارى قرارا مسببا خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بابقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بالغانة نبعاً لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة (1)

⁽١) إستبدات الفقرتين الثالثة والرابعة بالقانون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه)

ويكون القرار الصادر في هذا الشأن (نهاتيا) (١) .

مادة ٣٦ : إذا صدر قرار القاضى بإبقاء الرقم الرقنى وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقى الإجراءات وعلى الأخص ما يتعلق منها بالتصوير .

وإذا صدر للقرار بالغاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكنالة المتقدم ذكرها بقوة القانون ويرد المحرر أو المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخة.

مادة ٣٦ مكرر (٧): كل من توصل أو شارك في شهر محرر بقصد ساب ملكية عقار مملوك الفير أو ترتيب حق عيني عليه يعاقب بالحبس ويغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الإخلال بأى عقيبة أشد يقسني بها قانون آخر .

ريعاقب على الشروع في هذه الجريمة بما لا يجارز نصف الحد الأقصى المقربة المقرره.

⁽١) إستبدلت الفقرتين الثالثة والرابعة بالقانون رقم ٢٥ اسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه)

⁽٢) المادة ٢٦ مكرر مصافة بالقانون رقم ٢٥ لمنه ١٩٧٦ (الماد الثانية منه)

الباب الرابع

نى التأنيرات الصابضية

مادة 277 : تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي امكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر العراد التأخير في هامشه .

ويجب أن يكون الطلب مشتملا على اسم الطالب واقبة وسناعته وصفته ومحل إقامته وعلى بيان نوع المحرر المتقدم نكره وتاريخ ورقم شهره والسند الذي يبيح التأشير مع إيضاح تاريخة ونوعه ومضمونه والجهة التى صدر عنها وأسماء ذوى الشأن فيه ويجب أن يكون مصحوباً بهذا السند وبسائر الأوراق العزيده له .

ولمكتب الشهر أن يحيل الطلب إلى مأمورية الشهر المختصة عند الأقتضاء وتتبع في التأثير الهامشي وحفظ المحررات التي يتم بمقتضاها الأحكام الواردة في لللائحة التنفيذية .

مادة ۳۸ : إذا تبين أمين مكتب الشهر أن طلب التأشير الهامشى لم يستوف ما يلزم لإجرائه من البيانات أبلغ الطالب أوجه النقض بمقتصنى كتاب موصى عليه مصحوب بلخطار وصول .

ويعين هذا الكتاب أجل لتلافى هذه الأوجه لايجاوز شهراً ، فاذا لتقمنى الأجل دون استيفاه الطلب أشر عليه الأمين بالحفظ مع إيداء الأسباب وأبلغ الطالب ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول.

مادة ٣٩ : امن حفظ طلبة أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر فى خلال عشرة أيام من تاريخ ابلاغ(قرار الدفظ) اليه رفع الأمر إلى قاضى الامور الوقتيه بالمحكمة الأبتدائية التي يقم مكتب الشهر بدائرتها .

ويصدر القاضى قراره على النحر العبين بالمادة ٣٥ تبماً لنحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانول توافرها لإجراء التأشير ويكون قراره (نهائيا) (١) .

مادة ٤٠ : لا يجوز إجراء أى تأشير هامشى بمقتضى طلب لاحق من شأنه الإخلال بحق طلب التأشير إلا بعد انقضاء المدعاد المعين في المادة المابقة أو الفصل في نظلم الطالب على الوجه المبين فيها .

⁽١) الفقرة الثانية بالمادة ٣٦ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالث منه)

البساب، خسامس

نى أحكام القيد

مادة ٤١٪: لايترتب على إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة الثلاثين بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك ضرر للفير.

ولا يجوز أن يطاب البطلان إلا من وقع عليه الضرر بسبب إغفال البهانات أو بسبب عدم صبطها والمحكمة أن تبطل أثر القيد أوأن تنقص من أثره تبعاً الطبيعة الصدر ومداه .

مادة ٤٢ : يقتصر أثر القيد على المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ للمستحق أمها أقل .

سقوط القيسد

مادة 87 : يسقط القيد إذا لم يجدد فى خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه على أن ثلدائن يجرى قيدا جديداً إن أمكن ذلك قانونا لما تكون مرتبته من وقت إجرائه ، وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أجرى فيه.

مادة £2 : تجديد القيد واجب حتى أثناء الإجرامات التى تتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العيني ولكنه لا يكون واجباً إنا انقضى العق أو ظهر العقار وبوجه خاص إذا بيم العقار قضاء ولنقضى ميعاد زيادة العشر.

مادة 60 : لا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهائى أو برضا الدائن بتقرير رسمى منه ومع ذلك يكتفى فى إجراء المحو فى حالة رهن الحيازة المقارى وحقوق الأمنياز المقارية باقرار عرفى مصدق على التوقيع فيه .

الغساء المحسو

مادة ٤٦ : إذا ألغى المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية ومع ذلك لايكون لإلفائه أثر رجمى بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التي أُجريت في الفترة مابين المحو والإلفاء .

مادة 47 : تكون مرتبة حق الأمتياز العقارى من وقت قيده ولو كان العقد الذي أنشأة مسجلاً.

البساب السنادس

نى شعسر هن الأرث

مادة 8.4 (1) : ، يقادم الطلب الخاص بشهر حق الإرث للمأمورية التي يقع المقار في دلارة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا من المورث طالب الشهر أو من يقوم مقامة أو من نتى شأن وأن يشتمل على اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبية وديانته وجنسيته ومحل إقامته وتاريخ ومحل وفاته وأسماء ورثته وألقابهم وسنهم وجنسيتهم ومخال إقامتهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لآباهم والبيانات المتطقة بالمقار والحقوق العينية المقرره عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك

مادة ٩ £ (١) يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الآتية :

- (١) الإشهاد الشرعى أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبته لحق الأرث.
 - (٢) ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب إن رجد .
- (٣) كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف ومنريبة العقارات المبنيه .
- (٤) سندات ملكية المورث للمقارات المذكررة على أن يراعى فى شأنها حكم المادة ٣٣ . فاذا تمذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة فى المادة ٣٣ (مكرر 1) وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الأرث .

مادة ٥٠ : يراعى فى شأن الطلب أحكام المواد ٢٥ ، ٢٥ ، ٢٧ ، ٢٧ من هذا القانون .

مادة ٥١ يقدم الطالب للمأمورية قائمة جرد العقارات ومعها صورة الطاب المؤشر عليها بقبول لجراء الشهر .

وتؤشر المأمورية على قائمة الجرد وعلى المند المثبت لحق الأرث بما يفيد صلاحيتها للشهر وذلك بعد التحقق من اشتمال هذه القائمة على البيانات الموضحة بصورة الطلب السلمة الطالب .

⁽١) ، (٢) المادتان ٤٨ . ٢٩ مستبدلتان بالقاترن رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ (المادة الثالثة)

ويعد التوقيع على قائمة الجرد من ماالب الشهر أو من يقوم مقامة والتصديق على توقيعه يقدم امكتب الشهر المختص السند المثبت لعق الأرث مع القائمة لاجراء الشهر وفقا لما جاء بالمادتين ٣١ ، ٣٢ .

مادة ٥٢ : تطبق أحكام المراد ٦٣ ، ٣٤ ، ٣٥ و ٣٦ كلما كان لذلك وجه .

ماد ٥٣ : نطبق المواد ٤٨ وما يليها على حقوق الأرث التى تتشأ ابتداء من تاريخ المعل بأحكام هذا القانون . أما حقوق الأرث السابقة على هذا التاريخ فلا تطبق في شأنها المواد المنكورة الا اختيار .

تحفظات بعض أجهزة الدولة الادارية والحكومية

مادة ٥٣ مكرر ^(١) يجب على الموظفين المختص ، في أية جهة كانت ، (تقديم البيانات والأوراق التي تطلبها جهات الشهر المقاري خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها) .

ويجرز لأمين مكتب الشهر فى الحالات التى يتمين فيها الحصول على بيلنات لا تتصل بالملكية أو الحقوق العينية الأخرى ، من جهة إدارية أو استطلاع رأيها قبل لجراء الشهر أن (يأذن بالمصنى فى الأجراءات بعد فوات شهر من تاريخ وصول أخطار إلى تلك الجهة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول) ويجرز مد هذا الأجل إذا قامت أسباب نبرر زلك .

⁽١) المادة ٥٣ مكرر مصافة بالقانون رقم ٢٥ استه ١٩٧٦ (المادة الثانية منه)

البساب السابع

أحكسام وتتية

مادة 38 : لا يسرى هذاالقانون على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتا رسميا قبل أول يناير منة ١٩٢٤ ولاعلى الأحكام التى صدرت قبل هذا التاريخ ، بل نظل هذه المحررات والأحكام خاضعة من حيث الآثار التى ترتب عليها لأحكام القولتين التى كانت سارية عليها .

مادة ٥٥ : أستثناء من حكم المادة ١٣ نقبل الشهر المحررات التي تم توثيقها أو التصديق على توقيعات المتعاقدين فيها أو التي صدرت في شأنها أحكام صحة التماقد أو الترقيع قبل العمل بأحكام هذا القانون وكانت تستند في أثبات أصل الملكية أو الحق العيني لمحررات عرفية تحمل تاريخا سابقاً على سنه ١٩٧٤ .

المحررات المشهرة قبل ١٩٤٧/١/١ حجة على الكافة

مادة ٥٦ : جميع المحررات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة وفقا القواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون تكون (حجة على الكافة) من وقت العمل بهذا الحكم .

الأيسداع

مادة ٧٧ (١) . استثناء من أحكام الباب التألث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق (الايناع) على الرجه العبين باللائحة التنفيذية ، المحررات التي تجيز القهانين الأخرى شهرها بهذا الطريق .

مادة ٥٨ : على أصحاب رهن الحيازة المقاري وحقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم في خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود الرئبة لها أو في خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القنون أي المنتين أطول فاذا لم يتم القيد في خلال المدة المتقدمة لا يكون الدق بعد القضائها نافذا بالنسبة إلى الغير ويترتب على إجراء القيد المنكور حفظ مرتبة الدق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له .

 ⁽١) المائح ٥٧ مستجدلة بالفائون رقم ٢٥ المند ١٩٧٦ (المائد الثالثه منه) واصبح الايداع قاصر على
المحررات التي يصدر بها قانون خاص ولم يحد بؤخذ بالمحررات ثابته التاريخ قبل عام ١٩٧٤ لوجود
حالات الذي ير وأغصاب الأراضي

ويكتفى فى إجراء هذ القيد (بصورة طبق الأصل) من العقد تستخرج من دقاتر التسجيل وإذا لم يكن العقد مشتملاً على جميع البيانات المتصوص عليها فى المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن فى قائمة القيد .

ويجب في جميع الأحوال (التصديق على توقيع صاحب الشأن في القائمة)

مادة ٥٩ : في جميع النصوص المنطقة بالشهر المقاري في القانون المهنى وقانون المراقعات وقانون التجارة و ظم كتاب المراقعات وقانون الراقعات وقانون المراقعات وقانون المراقعات وقانون أو ما يماثلها بعبارة و مكتب الشهر » .

ويستعاض في تلك النصوص كذلك بعبارة ، أمين مكتب الشهر ، عن عبارة ، كانب المحكمة ، أو كانب الرهرن أو ما يمائلها .

مادة ٦٠ : يلفى القانونان رقما ١٨ و ١٩ اسنة ١٩٣٣ ، وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام هذا للقانون .

مادة ٦١ : على وزيرى العدل والمالية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه ، ويعمل به من أول يناير التالي لناريخ نشره بالجريدة الرسمية .

نأمر برّ ييصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وأن ينشر في الجريدة الرسمية وينفذ كفانون من فوانين الدولة .

مندر بقمنز رأس التين في 12 رمضان سنة ١٣٦٥ (١١ أغسطس سله ١٩٤٢)

برسسوم

باللائمة التنفيدية لقانون تنظيم الشهر العقارى '°' مدالسات

بعد الاطلاع على المادة A من القانون رقم ١١٤ استه ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر المقارى

> وبناء على ما عرضه علينا وزير العدل وموافقة رأى مجلس الوزراء وسمنا بما هو آت :

الباب الأول في تكوين مكاتب الشهر ومأموريات

مــادة ١ : يتكون المكتب الرئيسى من إدارة التفتيش الفنى وإدارة المتفتيش المـالى وإدارة المحفوظات (١) .

. . . ونقوم (إذارة المحفوظات) على حفظ صور المحزرات والفهارس التي ترسل إليها من مكانب الشهر مع إفراد مكان خاص المحفوظات كل مكتب .

وترتب هذه المحفوظات وفقا التظام المقرر امكاتب الشهر في أحكام هذه اللائحة .

مادة ؟ : يرأس كل مكتب من مكاتب الشهر (أمين) يعاونة (أمين مساعد) وعدد كاف من الموظفين .

ويحل (الأمين المساعد) محل (الأمين) عند (غيابنه) .

مادة ٣ : يدير المأمورية موظف يعاونة واحد أو أكثر تبعاً لحاجة العمل (٢) .

^(*) الوقائم المصرية في ٢٤ أغسلس سنة ١٩٤٦ _ المدد ٨٥ _

⁽١) كان ذلك عند صدور اللائمة وحاليا تعدت الإدارات .

^(؟) برأس السأمروية أحد الأعضاء الفنيين الدامساين على درجة ليسانس في الحقوق وخبرتهم في العمل الفني والاشرافي ومؤهلم لذلك ويمارنهم عدد من الأعضاء الفنيين والمراجعين الساحيين والموظفين الكتابيين تبما لحلجة العمل .

مادة 3 : يعين المقتشون العلمقون بالمكتب الرئيسي والأمناء المساعدون وسائر موظفي هذا المكتب وسائر موظفي مكاتب الشهر والعلموريات بقرار من وزير المدل.

مادة • : يزدى الأمين المام والأمناه والأمناه المساعدون وغيرهم من الموظفين الثنين قبل مباشرة أعمال وظائفهم (بمبنا) بأن يقوموا بما يركل إليهم من عمل (بالذمة والصدق) .

ويحلّف الأمين المام اليمين (أمام) وزير المدل ويحلف من عداه من المخلفين اليمين أمام وزير المدل بحضور الأمين العام .

الباب الثاني

النظر فى طلبات الشعر

صادة ٦ : تعاون المأموريات في فحص طلبات الشهر أقلام استعلامات هندسية تعين بالأتفاق بين وزيرى العلل والمالية .

مبادة ٧ : نكاتى المأمورية المختصة الطبات الخاصة بشهر المحررات من (ثلاث نمخ) متطابقة ومعها الأوراق المنصوص عليها فى التواتين وللواتح .

وتتولى فحصها من الناحية القانونية ثم يحيلها بعد أستيفاء مايازم تواقره فيها إلى قام الإستملامات الهندسية .

صادة ٨ : يتولى (قام الإستعلامات الهندسية) مراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يقطق بمعاينة العقار على الطبيعة العثبت من موقعة ومسطحة وحددوده وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك وتحديد العقار بوضع علامات عند الأقتضاء وكذلك فيما يتطق بفحص المكلفات العبين التكليف الواجب النقل منه .

ويوافي هذا القلم المأمورية برأية كتابة في هذا الشأن .

مناهة 1: عند (أختلاف الرأى) بين أقلام الأستعلامات والمأموريات أو مكاتب الشهر يفسل (المكتب الرئيسي) في الخلاف في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إرسال الأوراق المالية .

مادة ١٠ : تعد لكل مأمورية مجموعة من أحدث طبعة من (الخرائط) الخاصة بكل ناحية أو مدينة داخلة في دائرة لختصاصها .

وتبين في هذه الخرائط العقارات (شهرت) في شأنها محررات ابتداء من أول يناير سنه ١٩٢٤ وكذلك العقارات الذي قدمت عنها (ملابات) ولم يتم شهر المحررات المتعلقة بها .

مادة ١١ : يؤشر في الخرائط المشار إليها في المادة السابقة بأرقام وسنى الطلبات الشهر التي تقدم المأموريات في الجزء الذي يتعلق الطلب به . وبعد إتمام شهر المحرر الذي قدم الطلب في شأنه يوشر في الخرائط برقم شهر المحرر والسنه التي تم فيها .

ويستعمل في هذين النوعين من التأشير مدادان مختلفا اللون .

مأدة ١٣ : تزود كل مأمررية بصورة فرترغرافية من دفاتر الساحة المديئة الرجوع إليها عند فحص طلبات الشهر .

ويعد بالمأمرريات فهرس عينى المقارات لكل ناحية أعينت مساحتها ، وتبين في هذ الفهرس التصرفات التي تطرأ على المقارات بعد إعداد الدفاتر المتعم فكرها.

ويؤشر في الفهرس العيني أيضا بطلبات الشهر التي نقدم من وقت البدء في إعداد دفائر المماحة الحديثة .

العقد ثابت التاريخ

صادة 16: إذا كان تاريخ سند الملكية أو الدق المينى الذي أشر بمقتضاه بصلاحية المحرر المشهر سليقا على سنه ١٩٢٤ وجب أن تقرم المأمورية (بتصويره) وذلك مع مراحاة أحكام المادة ٢٣ من القانون رقم ١١٤ اسنه ١٩٤٦ الصادر بتنظيم الشهر المقاري .

وفى هذه الحالة تعتفظ المأمورية بالممور الفوتوغرافية الرجوع إليها عند الأقتضاء وترد الأصل امن قدمة .

وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

مادة 18 مكرر (1) إذا كان أصل الملكية أو الحق العينى يستند الى وصنع اليد المدة المكسبة الملكية وفقا المادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر المقارى فنتبع الاحرابات التاليه .

 ١ - يحصل من الطالب رسم نميى قدره ١ ٪ (واحد في المائة) من قيمة العقار أو ملحق العيني موضوع الطلب ، ويتبع في تقدير الرسم القواعد المقوه في قانون رسم التوثيق والشهر .

⁽١) أَمَنِيَاتَ النَّادَةَ ١٤ مَكُورِ بِقَرَارِ رِزْيِرِ النَّمَلِ رَمْمِ ١٤٧ أَمَنِيَا الزَّفَاتِم السرية الحد ١٩٧ ق ١٩٧٦/٧/١٠ .

17 alāla -- Y

٣ـ على المأمورية أن تنشر على نفقة الطالب في إحدى (الصحف اليرمية) إعلانا يتضمن موضوع طلب الشهر وتحديد العقار واسم المتصرف وسلفة والعرعد المحدد لتحقيق الطلب، ويكون هذا الأعلان بعيماد لا يقل عن (خمسة عشر يوما) (فبل) موعد التحقيق وترفق بالأوراق (نسخة من الصحيفة) التي حصل فيها النشر.

٤ ـ لكل ذي مصلحة حق الأعتراض على إسناد الملكية بطريق وضع اليد
 ويقدم إعتراضة مقرونا بالمستندات المؤيدة إلى المأمورية المختصة خلال خمسة عشر
 يوماً من تاريخ النشر

 مـ يقوم رئيس المأمورية أو من ينيبه من الأعضاء الفنيين (بأجراء محضر في الطبيعة) لتحقيق وضع اليد ومدنه وسببه ومدى استكمال شروطه طبقا لأحكام القانون المدنى .

ويجب أن يتضمن محصر التحقيق بيانات مغصلا عن المقار محل الطلب وأوصافه ومشتملاته طبقا لحالته في الطبيعة وما أدرج بسجلات المساحة العمول بها قريئة بخصوص الملكية ووضع البد والتكليف ، وكذلك أقوال المتعاقدين وأصحاب التكليف أو ورثتهم وجيران المقار والحائزين له والمعترضين وبصفة عامة كل من يستازم التحقيق سماع أقرالهم : ويوقع على المحصر من الحاضرين فإن امتنع أحدهم عن التوقيم أثبت ذلك في المحضر مع بيان سبب أمتناعه .

على المأمورية أن تبدى رأيها فى الطلب ثم تحيله إلى (المكتب) مرفقا
 به جميم الأوراق والمستندات الخاصة به .

٧- على المكتب عرض الطلب ومرفقاته على اللجنه المنصوص عليها في المادة ٣٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقاري الصدر فيه قراراً مصببا بقبوله أو رفضه

مادة ١٥ : يعد (فهرس شخصى) بأسماء الملاك في كل مركز تدرج فيه السندات الماشر إليها في المادة السابقة .

⁽١) الغي ألبند ٢ بقرار وزير العدل رقم ٢٠٠٣ أسله ١٧٩لوقاتم المصرية المدد ٢٥٠ في ١٩٧٩/١١.

ابساب الشالث في شهر المحررات بالمراجعة الفنية

مادة ٦٦ (أ) يعد بكل مكتب نفتر (الاسبقية والحركة) نثبت فيه المحررات والقوائم التي نقدم الشهر بأرقام متنابعة حسب أسبقية تقديمها مع ذكر التاريخ والساعة، ويبين فيه المحررات الموقوف شهرها والمتمارسة ، كما يؤشر في هذا الدفتر برقم الشهر وتاريخة في حالة شهر المحرر .

ويخصص لكل قسم أو مركز إدارى يقع فى دائرة إختصاص المكتب (دفتر للمحررات الموقوف شهرها والمتعارضة) تدرج فيه هذه المحررات والطلبات المحظر عنها بالتعارض بأرقام منتابعة ويجب الرجوع إلى هذا الدفتر قبل شهر أى محرر لتطبيق القراعد المنصوص عليها فى قانون تنظيم الشهر المقارى فى شأن تقديم أكثر من طاب فى شأن عقار واحد .

كما يمد بكل مكتب (دفتر لشهر المحررات) تثبت فيه البيانات المعينة المحررات والقرائم المقدمة الشهر بأرقام متنابعة بحسب أسبقية قيدها بدفعر الأسبقية والحركة إلا إذا لم يتيسر شهرها بصبب وجود نقص أو عيب فيها.

ويكون هذا الدفتر مرقم الصفحات وموقعاً على كل ورقة من الأمين العام أو من يندبة لذلك ، ولا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فيه .

ويجب أن يؤشر أمين المكلب أو الأمين المساعد عند أننهاء الممل في كل يوم بذلك في الدفاتر والمنصوص عليها في هذه المادة مع التوقيع منه .

تعارض المحررات بالمراجعة الفنية

وإذا اتضح المكتب أن المحرر المتعارض (سبق شهره) وكان من المحررات (التاقلة المكية) وجب عليه (الامتناع عن شهر) المحرر اللاحق إن كان (ناقلا الملكية) .

⁽¹⁾ للعادة ١٦ مستودلة بغرار وزير المحل بوقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ بتحديل بسنن أحكام اللاتحة للتغييدية لقانون تنظيم الشهر العقارى ١٩٤٤/١١٤.

تصحيب الخطأ المبادى بدفتسر الشهسر

مادة (1) إذا اقتضت المترورة (تصحيح خطأ مادي) وقع ممن يكون دفتر الشهر في عهدته وجب اعتماد هذا التصحيح من الأمين إذا كثف الخطأ يوم حصوله.

لِنَا كَثَفَ العَمْلَا في ميعاد لاحق رجب اعتماد التصحيح من الأمين وأخذ مفتشي إدارة التفتيش ، وفي هذه الحالة يحرر محصر توضح فيه أمباب الخطأ وكيفية كشفه .

وفي جميع الأحوال يجب ذكر تاريخ التصحيح:

ملدة ١٨ : تغرد دفاتر خاصة بأرقام متتابعة لكل مديرية أو محافظة إذا كان مكتب الشهر يتناول لختصاصه أكثر من مديرة أو محافظة .

مادة 19 : تقدم المحرورات وقوائم القيد التي يرد شهرها لمكاتب الشهر المختصة من نسخة أصاية محرره بالمداد الأسود على ورق خاص مدموغ يطلب من مكانب الشهر ومأمورياته .

ويوضح على النسخة الأصلية رقم منتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ماعة إثباتها في دفتر الشهر المشار اليه في المادة ١٦ ويوقع عليها من الأمين أو الأمين المساعد .

وتعد من النسخة الأصلية صورتان فوتوغرافيتان نسلم أحداهما الطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للأصل وترمل الأخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسي .

مادة ٢٠ (٢): على من يتسلم المحرر أو القائمة لإجراء الشهر أن يسلى لمن قدمة إيسالا مبينا به رقم وتاريخ القيد بدفتر الأسبقية والحركة والمستندات المرفقة به.

مادة ٢١ : يقرم مكتب الشهر بحفظ أصول المحررات أو القوائم التي تم شهرها بحسب أرقامها المتنابعة .

وإذا كان المكتب مختصا بالنسبة إلى أكثر من مديرية أو محافظة وجب أن تغرد أرقام متتابعة بذنها لكل مديرية أو محافظة .

⁽۱) ، (۲) مستبدلتان بقرار وزير المدل رقم ۹۶۸ لينه ۱۹۷۱

مـأدة ٣٢ : يعد بكل مكتب من مكاتب دفتر تدرج فيه طلبات التأشير الهامشى رندرج هذه الطلبات بأرقام منتابعة تفيد أسبقيتها مع ذكر تاريخ اليوم والساعة وما تع في شأنها .

ويجب على مت يتقلى الطلب أن يعلى من قدمة إيصالا مبينا به الرقم المنتابع وتاريخ اليوم .

مادة ٧٣ : يثبت مكتب الشهر التأثيرات الهامشية في هامش المحرر المتطقه به أو في ورقة تلحق بهذا المحرر ،

وتشتمل هذه التأشيرات على البيانات التي تتطلب المادة ٣٧ من القانون رقم ١١٤ اسنة ١٩٤١ توافرها في الطلب وعلى بيان تاريخ التأشير والساعة التي تم فيها.

ويجب أن تحفظ على حده في مكتب الشهر المحررات التي تم التأشير بمقتضاها .

ومع ذلك يجوز تشائن بالنسبة إلى التأشير المنصوص عليها في المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ اسنه ١٩٤٦ أن يسترد الدين بعد استخراج صورة فوتوغرافية منه واقراره عليها بما يغيد صحتها

مادة ٧٤ : يجب على مكتب الشهر أن يوافى المكتب الرئيسى بصوره من التأشيرات الهامشية في نهاية كل شهر مع بيان رقم وتاريخ شهر المحررات المنطقة بها.

ويقوم المكتب الرئيسى بحفظ هذه المسور بعد أن يدرج التأشيرات الواردة بها فى هامش مسور المحررات المشار اليها فى الفقرة السابقة أو فى ورقة تلحق بهذه المسور.

الباب الرابع

نى الفمارس والاطلاع والشمادات والصور

مادة ٧٠ : تعد بمكاتب الشهر دفاتر هجائية النهارس ، ويخصم فهرس لكل ناحية أو مدينة تدرج فيه أسماء جميع الأطراف في المحررات أوجميم ذرى الشأن فيها .

مادة ٣٦ : تعد سنوياً بكل مكتب من مكانب الهشر دفاتر هجائية الفهارس تمسك عن كل مديرية أو محافظة ترمل في نهاية كل عام إلى مكتب الشهر الرئيسي لتحفظ بدار المحفوظات فيه .

طلب الاطلاع

مادة ٧٧ : لكل شخص أن يطلب الاطلاع في مكتب الشهر على دفاتر لشهر ودفاتر الفهارس أو على أي محرر تم شهره بعد أداء الرسم المستحق .

ويحد بكل مكتب دفتر القيد طلبات الأطلاع وما تم في شأنها .

الشهادة العقارية

مادة ۲۸ : على مكاتب الشهر كلما طلب منها ذلك عن مدة معينة وبالنسبة إلى شخص معين أن تسلم قائمة بالتسجيلات والقيود الواردة بالفهارس أو بياناً يغيد عدم وجود تسجيلات أو قيود وذلك بعد أداء الرسم المستحق .

وتحد دفاتر لقيد طلبات (الشهادة العقارية) وبيان ما تم في شأنها .

استخراج شهادة باجراء التأشير الهامشي

مادة ۲۹ : يسلم مكتب الشهر (امن يطلب إليه ذلك) (شهادة) بمضمون أى تأشير هامشى بعد أداء الرسم المستحق .

استخراج صور رسمية من المحرر المشهر

مادة ٣٠ ^(١): يجرز الحصول على صور رسمية فوتوغرافية او خطية موشرا (بمطابقها للامل) من المحررات التي تم شهرها ومرفقاتها بعد دفع الرسم المستحق.

⁽١) المادة ٣٠ مستبدله بقرار وزير العدل رقم ١٤٨ لسنة ١٩٧٦

الساب الحمامس أحكساء عامسة

مادة ٣١ : يتولى مكتب الشهر إستخراج مسورة من كل محرر تم شهره لاعداد الخطوات التمهيدية انظام (السجلات العينية) ومسورة ترسل المديرية أو المحافظة لتحيل دفاتر التكاليف إذا اقتصى المحرور تحيلا في هذه الدفاتر .

مادة ٣٧ : يسدر قرار من وزير العدل بتحديد الساعات التى تقبل فى خلال طلبات شهر المحررات أو التأشير بسلاحيتها الشهر أو إثباتها فى دفاتر الشهر أو التأشير الهامشى أو الاطلاع أو الشهادات المقارية .

ولا يجوز بحال تلقى الطلبات المتقدم ذكرها قبل بدء السواد المنكور أو بعد انقضائة:

مادة ٣٣ : المأموريات أن تصدق على توقيعات ذوى الشأن في المحررات العرفية التي يطلب شهرها .

ولها كذلك أن تصدق على ترقيعات ذوى الشأن في التركيلات العرفية وغيرها من المحررات التي كانت منطقة بتصرف عقاري

ويشترط فيمن يتولى التصديق من موظفى المأمورية أن يكون قد أدى الثمن وفقاً لأحكام المادة ٥ من هذه اللائحة .

التفويضات المصدق عليها من المصالح الحكومية لموظفيها

مادة ٣٤: لمسالح الحكومة أن تصدق على توقيعات موظفيها على المحررات التي يطلب شهرها مع وقع هؤلاء الموظفون بحكم وظائفهم وفي هذه الحالة بجب أن ترسل هذه المحررات مباشرة من المصالح ذات الشأن إلى مكاتب الشهر.

مادة ٣٥ : على الجهة التى تولت توثيق المحرر أو التى تولت التصديق على آخر توقيع فيه إن كان عرفيا أن ترسله إداريا إلى مكتب الشهر المختص لاتخاذ الأجراءات اللازمة لشهره إذا طلب ذلك أصحاب الشأن كتابة .

وفى هذه الحالة يوافى مكتب الشهر الجهة المنقدم ذكرها بالمسورة الفوتوغرافية للمحرر بعد أتمام شهره ويوافيها كذلك بما يرى رده من المستندات لنسلم هذه الأوراق جميعها لذرى الشأن .

الشهر بطريق الأيداع

مادة ٣٦ : في الأحوال التي يجيز القانون فيه الشهر بطريق (الايداع) تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص المشار اليه في المادة ١٩ وتتبع باقي الإجراءات المتصوص عليها في المواد ويحفظ الأصل في مكتب الشهر .

(تراجع م ٥٧ ق ١٩٤٦/١١٤)

الحبرة والحبراء امام جهات القضاء

مادة ٣٦ مكرر (١): يعتبر الأعضاء الغنيرن بادارات ومكاتب الشهر العقارى كل فى دائرة أخنصاصة (خبراء) أمام جهات القضاء فى مجال تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة (٦) من قانون تنظيم الشهر العقارى .

مادة ٣٧ : يلفى القرار المسادر من وزير العدل فى ١٧ يوليه سنه ١٩٢٣ بخسوس مسك دفاتر التسجيل وإنشاء مأموريات لأقلام الرهون المخاطة وكذلك يلفى كل قرار يخالف أحكام هذا العرسوم .

مادة ۳۸ : على وزيرى العدل والمالية تنفيذ هذا المرسوم ، ويعمل به من أول يناير سنه ۱۹٤۷ .

صدر يقصر رأس التين في ١٧ رمضان سنة ١٣٦٥ (١٤ أغسطس سنه١٩٤٦)

⁽١) المادة ٣٦ مكررا بقرار وزير الحل رقم ٩٤٨ اسنة ١٩٧٦

قانون رقم ۵ لسنة ۱۹۹۶ بتنظيم بملمه الشعر المقارى والتونيق (۱)

وعلى القانون رقم 210 لسنة 190 (1) بشأن نظام موظفي الدولة وعلى ما ارتاه مجلس الدولة وعلى موافقة مجلس الرياسة .

مادة (١)

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن تنظيم مصلحة الشهر المقاري والترثيق ، وتسرى على أعطاء هذه المصلحة ومرظيفها الاحكام العامة التوظف بالحكومة فيما عدا م نص عليه في هذا القانون .

__ادة (Y)

يكرن الأمين للعام امصلحة الشهر العقارى والتوثق (رئيسا للمصلحة) والامين العام المساعد (وكيلا لها) .

مسادة (٣)

يحتفظ الموظفون الحاليون يدرجانهم والميزات المالية الثي حصلوا عليها.

(t) isl_a

نصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير العدل

مادة (٥)

تلفى المواد ١ فقرة ثانياً ، ٧ ، من القانون رقم ١١٤ اسنه ١٩٤٦ بتنظيم الشهر المقارى ، ١ من القانون رقم ٦٨ لسنه ١٩٤٧ بشأن التوثيق كما يلفى كل نمس آخر أحكام هذا القانون .

مادة (٢)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويصل به من تاريخ نشره

⁽١) الجريدة الرسمية العدد ٥ في ٢ يناير ١٩٦٤ .

⁽٢) أَلْقَى بِالْقَانُونِ رِقِم ٢٩٧٨/٤٧

قسانسون مصلحة الشهر العقارى والتونيق

مسادة (١)

تكون مصلحة للشهر المغاري والتوثيق مصلحة قائمة بذاتها وتتبع وزارة العدل

مـادة (٢)

تشكل مصلحة الشهر العقاري والتوثيق من أمين عام وأمين عام مساعد وعدد كاف من مديري الإدارات والأعضاء الاخرين بالكادر الفني العالي .

ويلحق بها العدد اللازم من الموظفين بالكادر الاداري والفنى المتوسط والكادر الكتابي .

وتعدد مكاتب الشهر العقاري والتوثيق ومأموريتها ودائرة اختصاص كل منها وعدد أعضائها بقرار من وزير العدل بناء على أفتراح وكيل الوزراء المختص .

مسادة (٣)

يمين كل من الأمين العام والأمين العام المساعد (بقرار من رئيس الجمهورية) بناء على أقتراح وزير العدل

مادة (٤)

يشرط فيمن يعين عضر بالمصلحة .

١ ـ أن يكون متمتعا بجنسية جمهورية مصر العربية.

٢ ـ أن يكون حاصلا على مؤهل عال من أحدى كليات الحقوق أو النجارة أو الهندسة على حسب الأحوال أو على شهادة أجنبية نعتبر معادلة له وأن ينجح فى هذه الحالة الأخيرة فى امتحان المعادلة وفقا للتوانين واللوائح الخاصة بذلك .

 ٣ ـ الايكرن قد حكم عليه من المحاكم أو مجالس التأديب لأمر مخل بالشرف أو بعقربة جنائية مالم يمكن قد رد له اعتباره .

٤ ـ أن يكون محمود السيرة حسن السمعة .

٥ ـ أن يجناز بنجاح الامنحان المقرر لشغل الوظيفة والذي تحدد اللائحة

التنفيذية شروطه وموادة ويجوز عند الصوررة الأعفاء من شرط الامتمان اذا روعي في التعيين ترتيب درجات التخرج بين المتقدمين لشغل الوظيفة .

٦ - أن تثبت لياقته للخدمة صحيا مالم يصدر قرار الأعفاء .

مسادة (٥)

يحلف الأمين العام والأمين العام المساعد وسائر الأعصاء قبل مباشرة أعمالهم يمينا بأن يؤدوا أعمال وظائهم بالذمة والصدق ، ويكون الحلف أمام وزير المدل.

مسادة (٦)(١)

لوزير العمل أن يخول من لا تقل درجته عن الثائلة من رؤساء الادارات أو المكانب أو الأعضاء الآخرين حق توقيع عقوبتى الانذار والخصم من المرتب في الحدود المقرر م قانونا لرئيس المصلحة .

مسادة (V)

يقدم رئيس مصلحة الشهر المقارى والتوثيق كل سنه على الأكثر تقريراً الى وزير المدل متضمنا مالاحظاته على سير العمل بالمصلحة ومايراه من أوجه الالمسلاح.

مسادة (٨)

يشكل مجلس أعلى لمصلحة الشهر العقارى والترثيق برئاسة وكيل الرزارة المختص وعضوية الأمين العام وثلاثة من الأعصاء من الدرجة الأولى على الأقل يعينهم رزير العدل بناء على أفتراح وكيل الرزراء المختص وذلك لمدة سنة قابلة للتجديد .

ويكون انعقاد المجلس صحيحاً بحضور رئيسة واثنين من أعضائة على الأقل وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للاراء . وعند النساوى يرجح الرأى الذى فى جانبة الرئيس .

⁽١) تطبيقاً لهذا النص صدر قرار وزير العدل رقم ٣٩٨ اسنه ١٩٧٦ شهر عقاري في شأن تخويل مديرو الادارات وأمداء المكاتب بمصلحة الشهر المقاري والتوثيق حق ترفيع عقوباني (الانفار والنصم من العرتب)

ويختص البجائى ۽ فضلا ما هو وارد يهذا القانون ۽ بأبداء الرأى في تعيين أعضاء المصلحة وموظفيها وتحديد أقصيتهم وتقدير كفايتهم وترقيتهم وتقلهم وأعارتهم وتدبهم الى خارجها ، أما الندب داخل المصحلة فيكون من رئيسها بموافقة وكيل الوزارة المختص .

مسادة (٩)

تتشأ بمصلحة الشهر المقارى والتوثيق (ادارة التفتيش الفني) على اعمال أعضاء المصلحة وموظفيها الاداريين وتتألف من مدير في الدرجة الاولى على الأقل وعدد كاف من الأعضاء والموظفين الاداريين ويكرن ندبهم للمعل بالتفتيش بقرار من وزير الحل بناء على أفتراح رئيس المصلحة لمدة سنة قابلة التجديد.

وتصدر لاتحة التفتيش بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح رئيس المصلحة، ويكون تقدير درجة الكفاية الدرجات التالية :

كفء . فوق المتوسط . متوسط . أقل من المتوسط .

ريجوز اضافة درجات كفاية فرعية بقرار من رزير المدل بناء على اقتراح رئيس المملحة .

ويجب أن يحاط أعساء المصلحة والموظفون الاداريون علما بكل ما يقدم منهم من ملاحظات .

مسادة (١٠)

لاتجوز ترقية العمنو أو الموظف الادارى حتى الدرجة الثالثة الا اذا كان مقدرا بدرجة مترسط على الآقل .

ولا نجوز ترقيته الى درجة أعلى من الدرجة الثالثة الا اذا كان مقدرا بدرجة فوق المتوسط على الأقل .

مسادة (١١)

اذا قدم عن أحد الأعصاء أو أحد الموظفين بعد العمل بهذا القانون تقريران منتاليان بدرجة أقل من المتوسط بعرض أمره على المجلس الاعلى للمصلحة منصما اليه اثنان من المستشارين المساعدين بمجلس الدولة ويقوم المجلس بفحص حالته وسماع أقواله فاذا ثبت صحة التقارير قرر أما نقله الى وظيفة أخرى على أن يكون نلك بذات الدرجة والمترتب أو سع جفش درجته أو مرتبه ، وأما فسله من وطيفته مع حفظ حقه في المطش أو المكافأة ويكون قراره في هذا الشأن نهاتيا وذلك مع عدم الاخلال بأحكام فانون موظفي الدولة بالتسبة للفائرير السابقة على هذا القانون .

مسادة (۱۲)

لايجوز أن تزيد مدة أعارة عضو المسلمة أو أحد موظفيها أو ندبه طول الرقت لغير عمله على ثلاث سنوات منصله .

ويجوز في حالة الصدرورة القصوي أن تزيد المدد على هذا القدر بالتسبة للاعارات الخارجية لدولة أخرى .

وتعبّر المدة منصلة في حكم هذه المادة اذا تتابعت ايامها أو فسل بينها فاصل زمني يتل عن خمس منوات .

مسادة (۱۳)

اذا أنقطع أحد الأعضاء أو الموظفين عن عمله خمسة عشر يوماً كامله بدون اذن اعتبر (مستقيلا) ولو كان الانقطاع بعد أنتهاء مدة أجازته أو أعارته أو ندية لغير عمله ، فاذا قدم أسيابا مقبوله جاز لوزير العدل بناء على اقتراح رئيس المسلحة أن بقر عدم أعتاده مستقالا .

مسادة (۱٤)

يشترط فيمن يعين باحدى الوظائف الادارية أو الفنية المتوسطة أو الكتابة الاحكام المامة للتوظف فى الحكومة على أن يتم الامتحان وفقا لأحكام اللائمة التنفيذية لهذا القانون التي تبين مواده وشروطه واجراءاته .

ويجرز الأعفاء من شرط الامتحان المذكور اذا التزم فى التحيين تربيب التخرج بين المنتمين نشغل الوظيفة .

مادة (١٥)

لانتجوز ترقية أحد موظفى الكادر الفنى المنوسط أو الكتابي من الدرجة التي عين فيها الى الدرجة التي تليها الا اذا حسنت الشهادة في حقة ونجح في امتحان يختبر فيه كتابة وشغاها ، وتحدد اللائحة التنفيذية مواد هذا الامتحان وشروطه واجراماته .

قسرار رقم 10 لمنه 1976 -

باللائحة التنفيلية للقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ (١٠)

وزيسر العملل

بعد الأطلاع على القانون رقم ٥ اسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر المقارى والترثيق .

رعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤١ بتنظيم الشهر المقارى

والدرسوم المسادر في ١٤ أغسطس ١٩٤٦ باللائحة التفيذية لقانون تتظيم الشهر المقارى .

والقانون رقم ٦٨ استه ١٩٤٧ بشأن الترثيق .

والعرسوم المسادر في ٣ نوفمبر ١٩٤٧ باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق وعلى مذكره المصلحة .

مسادة (1)

تتولى المصلحة الاعلان عن الوظائف الخالية المطلوب التعيين فيها من الخارج وذلك في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية المقرره انشر الاعلانات الحكومية وكذلك بالتطيق في لوحة تحد لذلك بديوان المصلحة .

(Y) قيادة

يجب أن يتمنمن الاعلان المذكورة في المادة السابقة بياتنا عن ميماد نقديم الطلبات الالتحاق بالوظائف المطن عنها ونوعها ودرجاتها والمؤهل المطلوب لها والمستندات الولجب تقديمها تقدميها وكذلك المواد التي سيجرى الامتحان فيها وتاريخ الامتحان ومكان أنعقاده .

مسادة (٣)

نقدم طلبات الالتحاق بالوظائف المعلن عنها بالمصلحة على الأستمارة المعدة لذلك مرفقاً بها ما يلى :

⁽١) الوقائع المصرية المد٢٣ في ١٩ مارس ١٩٦٤

- ١ ـ شهادة الميلاد أو مستخرج رسمي نها .
- ٢ ـ المؤهل الدراسي أو شهادة به من الجهة المختصة .
 - ٣ ـ شهادة بالتمتع بجنسية جمهررية مصر العربية .
 - ٤ ـ شهادة بحسن السيرة والسمعة .
- ٥ ـ صحيقة الحالة الجنائية أو الأيصال الدال على مداد رسم طابها .
 - ٦_ شهادة أداء الخدمة المسكرية أو الأعفاء منها .

(£) al_a

تدرج طلبات الاستخدام التى تقدم بعد الاعلان فى سجل خامس كل حسب نوع الوظيفة بأرقام مسلسله حسب تاريخ تقديمها مع بيان مرفقاتها ويعطى الطالب ايصالا بذلك ولا يعتد بالطلبات السابقة على تاريخ الاعلان أو التى لم تقدم مستوفاه فى العبعاد .

مسادة (٥)

يكرن الامتحان لتعيين أعضاء المصلحة وموظفيها الاداريين تعريراً وشغيا في قرانين الشهر والتوثيق وما تعلق بأحكامها في القانون السدني والمرافعات المدنية والتجارية والميراث والوصية والوقف ، ويكرن الامتحان لتعيين موظفي الكادرين الغني المتوسط والكابي وترتيبهم من الدرجة التي عينوا فيها الى الدرجة التي تليها نحريريا وشغويا في المواد التالية :

- (أ) بالنسبة الى موظفى الكادر الفنى المتوسط ما تعلق بالوظيفة المراد ظفلها من أعمال هندسية ومساحية وحسابية وتصوير .
- (ب) بالنسبة الى موظفى الكادر الكتابى: ما نطق بطبيعة عمل الوظيفة المراد شغلها من أعمال السكرتاريه والخط والإملاء والآلة الكانبة والأرشيف والمخازن والشهادات العقارية.

مسادة (۲)

يؤدى موظفوا الكادرين الفنى المتوسط والكتابي امتحان للترقية المشار اليه في المادة السابقة أذا ما حل دورهم في الترقية وحسنت للشهادة في حقهم بعد اخطار المصلحة لهم بذلك .

مسادة (٧)

يجرى الامتحان فى الزمان والمكان اللذين تحديهما المصلحة ويقدر مادة من مواد الامتحان التحريرى والشفرى ٣٠ درجة تكرن درجة النجاح ٤٠٪ من مجموعها على الا يقل ما حصل عليه الموظف فى كلا المواد عن ٦٠٪ من مجموع الحد الأقسى لها .

مـادة (٨)

نتولى لجراء الامتحان لجنة أو أكاثر تشكل بقرار من وكيل الوزراء المختص.

مادة (٩)

يكون التعيين بالنسبة الوطائف التي أُجرى بشأنها الأمتحان حسب ترتيب المجموع الكلي لدرجات النجاح .

مادة (۱۰)

ينشر هذا القرار في الوقائم المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

الجزء الرابع عشر عناوين بعض الهيئات والمصالح الحكومية وثيقة الصلة بالشهر العقاري

العنــــوان	الهيئة / المصلحة / المكتب	,
ألقاهرة البنك المقارى المسرى حارة الموايد	مكتب توثيق البنوك	1
تقاطع شارعي قصر النيل ومحمد فريد		
القاهرةمبنى هيئة الأستثمار ٨ شارع عدلى	مكاتب توثيق الأستثمار	٧
الجيزة مسلحة الشركات ويتبع مكتب الشهر		۳
المقاري والتوثيق بالجيزة (١)		
القاهرة مأسورية ترثيق الأزبكية بشارع	إدارة التوثيق	6
الجلاء بالقرب من مبنى جريدة الأهرام.		
اً/إسكندرية/ مكتب الشهر المقارى بالمنشية	مكتب توثيق زواج المصرية بأجلبي	
	مطلب دولیق رواج المصاریة باجلبی	١ ٠ ١
ب/القاهرة/ش الهدى متازع من شازح البسهورية القاهوة ٥٧ ش رمسيس	المركز الرئيسي لمصلحة الشهر العقاري	١, ١
الجيزة : أمام مديرية الأمن	الأدارة العامة المساحة (خرائط)	l V I
القاهرة: ١٥ شارع منصور باب اللوق	الأدارة المركزية للمصررالأقرارات	l i
بالقرب من مجلس الشعب المصري .	ارماره افردریه استمبروار فارارت ا بمسلمة المتراثب	^
بمرب من مجس منعب منصري . القاهرة : مبنى وزارة العدل بلاظوغلى	بمصدعه العمرات مكتب الدعى الأشتراكي والفاسمين المراسة }	
الدور السابع والثامن	محب صدعی از سرادی راهمیمین اندرسه)	'
الجيزة : ميدان الدقي	مندوق أرامني الأستصلاح	١, ١
القاهرة ٥ ش سيددريش	إدارة الكسب غير المشروع	111
القاهرة : ميدان الأوبرا بشارع الجمهورية	المطبوعات القانونية الأميرية	W
و٤٠ ش نوبار باب القوق		'
الإسكندرية : ٢ ش جلال النسوقي المشرة		
الهورة امرابه بعد كويرى اميابه .	المطبعة الأميرية	

⁽۱) منشأ بالقرار الرزارى رقم ۲۹۳ /90 والمنشور بالرقائح المصدية المدد ۲۷ بتاريخ ۱۹۵۰/۱/۵ ويدم العمل به في ۱۹۹۰/۲۰۱

	41	
العنــــوان	الهيئة / المصلحة / المكتب	
القامرة - القلمة	أ- دار المعاوظات العامة	
الهيزة : الأورمان	ب-الإطرة العلمة المعفرة التناقشة بالتهوافظري	
القاهرة: أول مدينة نصر الجاسية	ألهيقة العلمة لتعارنيات البناء والأسكان	11
التأمرة : ١ ش الألفي الأزبكية	للهيئة المأمة الأسيات الأجتماعية والمطنات	10
القلعرة عيدان العبة غرق مسدم زاط الأحذية	لجله القسمه بوزارة الأوقاف	17
فلقلعرة : ميني وزارة الأوقاف ميدان باب	الأدارة الدامة الإرقف والمطلبة (ضم تولية)	14
اللوق الدور الرابع		
	مجلس الدراة المسرى :-	14
الجهزة ش الجيزة بجوار فندق شيراتون القاهرة	أ - الجمعية الصومية الاشريع والفتوى بناء	
	على شكوي الأفواد	
القلمرة : ١٨ ش النسر البيني (الدير الثاث)	ب- إدارة الفدري والنشريم الهيدات	
	والمصالح المكومية (عدل)	
للجيزة ١٠٥٦ ش التحرير ميدان الدني	رئيس مجلس إدارة عيلة الأرقف المدرية	14
المحافظ بمسفشة الرئيس الأعلى لها ويعان	الأملاف الأميرية ويعظها وزير الأسكان	٧.
بهيئة قسنايا الدولة		
القامرة : ٣٥ ش قسر النيل	رئيس مجلن إدارة بنك ناصر الإجتماعي	71
القاهرة ١ ش الشيخ محروف منفرع من ش	الادارة الماسة للتركات الشاغره	41
رسیس علا سطع کوبری الکوبر		
الميزة: رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة	أملاكه مستردة	77
الخدمات الحكومية ومقرة ٧ ش د / سحمد		
حامد فهمي الدقي		
أ- إسكنترية : تقاطع مسلاح سالم	تقاوة المهندسين	11
وسيزوستريس		1
پ- القاهرة : شارع رمسيس		l
القاهرة غُرل شارع عبد الغالق ثررت . ،	أأناقية العامة المعامرين	72
14 أشارع رميوس		
٠٠٠ ــرع رسين		
_	1	

ملحق لبند (٣٩٥)

بـــَــد : ٣٩٥ مكرر :عرضت علينا مشكلة مضمونها الآتي (١) :

س: شخص علله أرضا شادر البيلاد للشارج قسرة من الزمن فاستقل آخر قبرة غيابه وبنى عليها عقارا من سبتة أدوار وقام يبيع وحناتها ، قما وضع وموقف لللاله المشعرين لتلك الوحنات وقد مر على شراتهم للوحنات اكثر من خسس سنرات ؟ وهل يحق للمالك المقيقى رقع دعوى باخلاتهم منها؟

والجواب أنه : ما دام لا يوجد اتفاق بين المالك الحقيقي والمالك الظاهر قان البناء يكون ملكا لصاحب الأرض طبقام ٢/٨٠٣، ١/١٩٢٢ مدني، ولمالك الارض حق طلب ازالة المبانئ اذا طلب ذلك خلال (سنة) من تاريخ علمه باقامة المباني ، كما أن له حق مطالبه من اقام البناء (بالربع) مقابل (الانتفاع) بالمبنى ، ولمن أقام المبنى الحق في (التعويض). ولا يجوز القول بملكية المشترين للرحدات من المالك الظاهر بحجة (التقادم الخمسي والوضع الظاهر) وذلك لاستحالة تسجيل وحداتهم بالشهر العقاري ، نظرا لأن العضو الفني الباحث بالشهر العقارى عند بحثه للملكية سيجد ان المالك الظاهر البائم لهم غير مالك حقيبقي طبقاً م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ يتنظيم الشهر و م ٩ ، م ١٧ منه . وينا تكون م ٩٦٩ مدنى الخاصة بالتملك بالحيازة بالتقادم الخمسى في العقار معطلة ولا تطبق بعد صدور قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١٩٤٦/١١٤. فسوء النية والغش والتدليس والتواطؤ يبطل التبصرف حتى ولو سجل لأن التسجيل لا يصحح باطلا في ظل النظام الشخصي للشهر. غير ان محكمة النقض قد جانبها الصواب في الطعن رقم ٤٤/٨٢٦ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٦ فقالت بأن (الوضع الظاهر قاعدة واجبة الاعمال متى توافرت شروطها ويترتب على ذلك أنه اذا تصرف صاحب الوضع الطاهر (بعوض) الى الغيير حسن النية كان تصرفه نافذًا في مراجهة صاحب الحبق يشرط اسهام صاحب الحق يخطئة - سليا أو ايجابا - في ظهور المتصرف

 ⁽١) هذه المشكلة وقعت بحى الازاريطة بشارح مرموان بجوار الملاهى القديمة بالاسكندرية.
 ١٠٠ - ١٧٠ ما ١٠٠

على الحق عظهر صاحبه) فهي تشترط أربع شروط (١) اهمال صاحب الحق ، (٢) حسن نبة الغير ، (٣) تصرف صاحب الوضع الظاهر للغير (بعوض) وليس تيرعا ، (٤) اعتقاد الغير ملكية صاحب الوضع الطّاهر للعقار (١) . وثرى أن هذه القاعدة لا تؤخذ على اطلاقها في جميع الحالات خاصة في مجالُ العقار للآتي : (١) ما بني على باطل فهو (باطل) وأن (الفش) (بيطل) أي تصرف، (٢) مالك الارض مالك ما عليها من مبان ما لم يوجد اتفاق م ١/٩٢٢ مدني ، م ٣/٨٠٣ مدنى ،(٣) بيم ملك الفير باطل بطلان (نسبى) ويطبق عيه احكام بيع ملك الغير فيحق له طلب طرد المشترى لكونه (غاصب بلا سند) لانه اشترى من شخص غير مالك وبقاء الملكية للبائع الحقيقي طالما لم يتم التسجيل الناقل للملكية طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ ، وأن كنا نرى مع البعض أنه بطلان مطلق لكونه غير ممكنا لاستحالة نقل المالك الظاهر للغير حقا لم يؤول اليه ولكونه سبب غير مشروع ومخالف للنظام العام المتمثل في النظام الاجتماعي للدولة والافراد وما يؤدي اليه من عدم استقرار المعاملات (٤) أن م ٣/٩٦٩ مدني تشترط تسجيل التصرف الصادر من المالك الظاهر للغير وعملا فأن العضو الغني الباحث بالشهر العقاري عند بحثه للملكية يطبق نصم ٢٣ ق ١٩٤٦/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر فاذا تبين له عدم ملكية المالك الظاهر للعقار فأنه سيمتنع عن شهر الطلب المقدم لتسجيل الوحدة العقارية، وبالتالي فان نص م ٣/٩٦٩ مدني الخاصة بالتقادم الخمسي في العقار اصبح معطلا وفي حكم العدم وعلى المشرع اصدار تشريع بالغائه . (٥) ان حق الملكية حق دائم مؤيد لا يسقط بعدم الاستعمال وان تسجيل العقار حجة على الكافة وانه يجب على كل مشترى لاى وحده من عقار التأكد من ملكية من يتعامل معه للعقار عن طريق استخراج شهادة عقارية من قسم الشهادات العقارية بالشهر العقاري والاطلاع على استمارة التغيير بالمساحة . ويطبق بشأن هذه الحالة نص م ٩٢٤ مدنى ولأن الباني هنا سيء النية فيعطيه المالك الحقيقي ثمن ما أقامه من مبان (انقاض) ويحرر لمشترى الوحدات عقود ايجار كمستأجرين.

⁽١) نظرية الاوضاع الظاهرة وتطبيقاتها القضائية، مستشار فتيحه قره ، الناشر منشأة المعارف .

⁽٢) احكام بيع ملك الغير ، د. اسماعيل شاهين ، دار النهضة العربية ~ القاهرة .

مراجع الكتاب



مراجع الكتاب

١ _ المرجع الوسيط في الشهر العقاري

للمؤلف (دار المطبوعات الجامعية طبعة ١٩٩٤)

٣ _ المرجع في أحكام الشهر العقاري

للأستاق/ محب زكي ، محمد فؤاد غالي

٣ ـ شهر التصرفات للعقارية

د/ محمد کامل مرسی عام ۱۹۳۴ .

٤ .. أحكام محكمة النقض في الشهر العقاري

أ_مجدى ندا الحامي بالنقض.

٥ _ الشهر العقارى علما وعملا

د/ محمود شوقي الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقاري .

ه مكرر الموسوعة القانونية في الشهر العقارى (جزئين)

محمد عبد الكريم وآخرون (مكتب الإنجلو طبعة ١٩٩٠) .

٣ - حق الملكية :

أ_د/ عبد الرازق السنهوري (دار النهضة العربية) .

ب_ داعبد المتعم البدراوي (دار التهضة العربية) .

٧ _ عقود البيم

أ_د/ السنهوري (دار النهضة العربية).

ب_د/عبد المنعم البدراوي (دار النهضة العربية).

ج ــ د/ سليمان مرقص ،

٨_ العقود المدنية الكبيرة

د/ خميس خضر (دار النهضة العربية).

9_أسباب كسب الملكية.

د/ السنهوري (دار النهضة العربية).

١٠ .. الحقوق العينية الأصلية :

أ_د/ السنهوري (دار النهضة العربية)

ب_د/البدراوى (مكتب سيد عبدالله وهبة) .

ج_ دا محمود جمال الدين زكى (دار النهضة العربية)

د ــ د/ رمضان أبو السعود .

١١ _ التأمينات الشخصية والعينية

د/ السنهوري البيل إبراهيم ، د/ همام محمد محمود

١٢ دعاوي صحة التعاقد

أ_د/ محمد المنجى منشأة المعارف بالأسكندرية .

ب_د/ يوهام محمد عطاالله.

جــ دا مستشار / معوض عبد التواب (دار المطبوعات الجامعية (الأسكندرية)

د - د/ مستشار محمود رضا الحضيرى .

18 _ الصيغ القانونية للعقود للأستاذين /شوقي وهيي ، مهني مشرقي .

١٤ - أحكام المواريث المرحوم /د/زكريا البرى وزير الأوقاف الأسبق وأستاذ الشريعة
 الأسلامية بحقوق القاهرة سابقاً.

 ١٥ - الموجز في الوصية والوقف د/ يوسف قاسم أستاذ الشريعة الأسلامية بحقوق القاهرة (دار النهضة العربية)

١٦ _ تعليمات الشهر العقارى عام ١٩٩٣ .

١٧ ـ تعليمات مالية الشهر العقاري ١٩٩٣ .

١٨ _ المنشورات الفنية من ١٩٦٦ _ ١٩٨٦

أ_ كمال الوزان المحامي .

19 _ أحكام التقض في الملكية في ٥٥ عام

مستشار / السيد خلف محمد (منشأة المعارف) .

٢٠ ـ أحكام النقض في الصورية والشفعة
 أ ـ مستشار / صعيد شعلة (مشأة المعارف)

ب_ مستشار / معوض عبد التواب

٣١ _ أحكام النقض في البيع

أ_ مستشار / صعيد شعلة (منشأة المعارف)

ب ـ مستشار / أتور طلبة (دار المطبوعات الجامعية) .

27 _ أحكام النقص في المواد المدنية (21 عام)

مستشار / عبد المنعم العموقي .

٢٣ _ فقة السنة الجلد الثالث (المعاملات)

الشيخ / السيد صابق .

٢٤ _ أحكام المعاملات الشرعية

الشيخ / على الخفيف (دار الفكر العربي القاهرة)

٢٥ _ الأدلة الفقهية للمعاملات

الأستاذ/ محمد سند الطوخي .

27 _ الفقة الميسر في المعاملات (الجزء الثاني)

أستاذ / أحمد عيسي عاشور .

٢٧ _ نظرية العقد في الشريعة الأسلامية

د/ عبد الفتاح عبد الباقي (دار النهضة العربية)

٢٨ _ منهاج المسلم في المعاملات

أبو بكر جابر الجزائري . 29 ــ اغرر في الحديث في بيان الأحكام الشرعيه

ابن قدامة (دار الفكر العربي)

٣٠ _ الملكية ونظرية العقد في الشريعة الأسلامية

المرحوم الامام الشيخ امحمد أبو زهرة (عار الفكر العربي).

٣١ ـ قاموس مجموع المصطلحات القانونية الفرنسية

د/ عبد القادر مرزوق (دار الفكر العربي)

٣٣_ قاموس الكامل الأصغر

د/ يوسف محمد رضا (بيروت)

القوانين ونيقة الصلة بالشهر العقارى

- (١) قانون تنظيم الشهر المقاري رقم ١١٤ / ١٩٤٦ مـمــــل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ والقانون ١٩٧٦ / ١٩٩٦.
 - (Y) قانون التوثيق رقم ١٨ / ١٩٤٧ معدل بالقانون ١٠٣ / ١٩٧٦ .
 - (٣) القانون المدنى المصري رقم ١٣١ / ١٩٤٨.
- (٤) قانون المرافعات المصري رقم ١٩٦٨/١٣ معدل بالقانون٢٣/٢٣ والقانون ١٩٩٦/٨١ .
- (٥) قسانون الإثبسات المصسري رقم ١٩٦٨/٢٥ (المواد أرقسام ١٠، ١١، ٥) قسانون الإثبسات المصسري رقم ١٩٦٨/١٠ (المواد أرقسام ١٠، ١١،
- (٦) قانون المضريبة المرحدة رقم ١٩٩٧ / ١٩٩٣ مسعدل بالقانون (٦) (٢٢٥) ٩٦٠/٢٢٦ .
- (٧) قانون سقوط حق الدولة في الرسوم والمنواتب بالنقادم المسقط بممني ٥ سنوات م ١ ق ٦٤٦ / ٦٥ المعدل المادة ٢٧٧ / ١ مدنى .
- (٨) قانرن حظر تفلك الأجانب للأراضي الزراعية والبور والصحواوية رقم ١٠٤) معل بالقانون ١٠٤ / ٨٥ (م١ منه) انظر ص
 - (٩) قانون التحكيم ١٩٩٤/٢٧ انظر ص
 - (١٠) قانون التعامل بالنقد الأجنبي ١٩٩٤/٣٨ معدل بالقانون ٢٢/ ١٩٩٦ لنظرهم
 - (١١) قانون الأحوال المدنية ١٤٣ / ١٩٩٤ انظر مس
- (١٢) قانون تعلك الأجانب للعقارات المبنية والأرامني الفضاء رقم ٢٣٠ / ١٩٩٦ انظر ص
- (۱۳) نستور جمهورية مصر الدائم ۱۹۷۱ (المواد ۲، ۳۵،۳۵ (۱۸۷، منه) انظر بند ۱ من هذا الكتاب) .
- (١٤) فانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦/ ١٩٨١ (م ٢٣ منه)إنظر بند ٥،٤) وفانون إيجار الأماكن المدنى، رقم ٤ / ١٩٩٦ .

- (١٥) قانون الوارية على المال ١١٩ / ١٩٥٢ إنظر بند (٥١ وما بعده) .
- (۱۳) قانون ترجيه وننظيم أعمال البناء رقم ۱۹۷۰ / ۱۹۷۲ معدل بالقانون 1947 (مرا۷۱ منه) إنظر العمل العمل العمل المعدد من ۱۹۹۲ (مرا۷۱ منه) إنظر بند ۱۳۲۶ مرابعده من هذا الكتاب) والعمدل بالقانون ۱۰۱ / ۱۹۹۲ ولائمته التنفيذية رقم ۲۷۸ / ۱۹۹۲ .
- (۱۷) قاترن التخطيط العمراني رقم ۳ / ۱۹۸۷ معدل بالقاترن ۲۵/ ۱۹۹۲ المولد (۱۲-۱۷ ، واللائحة التنفيذية له م ۶۵ / ۱ عم ۸۱ / ۳ منه) إنظر بند ۱۳۴ وما بحد من هذا الكتاب .
 - (١٨) قانون الطرق العلمة رقم ٨٤ / ٨٥ (م ١٠ منه) إنظر بند ١٣٧ .
 - (١٩) قانون الري رقم ١٩٨٤/١٢ (م ٨٦ منه) إنظر بند ١٣٨ .
- (**) قانون الأقنية المشتركة رقم ٦٥٦ / ١٩٥٤ معدل بمادة (٤١ ، ٤٦ من اللائحة التنفيذية ترجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ / ٧٦ والمستبدل بقرار وزير الإسكان رقم ٧٨ / ١٩٩٣ إنظر بند ١٤٦ .
- (۲۱) قانون أملاك الدولة الخاصة رقم ۱۰۰ / ۲، ۲۷ / ۹۱ (إنظر بند ۱۵۹ وما بحده (الخاص بالأراضى الزراعية وأراضى طرح النهر) .
- (۲۲) قانون عدم جواز نماك أملاك الدولة الفاصة بالتقادم رقم ٥٥ / ١٩٧٠ (م ١ منه معدلة المادة ٩٠٠ مدني) وإضافة عبارة (وأي تعدي يزال إداريا بقرار الغرير المختص) المذاعة بالمنشور الغري ١٩٧٠/١٩ وأنظر بند ١٩٩ من هذا الكتاب .
- (٢٣) قانون الأرامني المسحراوية رقم ١٤٣ /١٩٨١ لتظر بند١٥٩ ومابعده وقانون نطك الأرامني المسحراوية رقم ٥ / ١٩٩٦
- (۲۶) قانون نزع العلكية العنفعة العامة ١٠/١٠ (م١١ ، ١٢ منه) إنظر بلد ١٦٨ ومابعه
- (٢٥) فانون العراسة العلمة رقم ٢٤/ ١٩١٤/١٤١، ٨١/١٤١ أنظر بند ١٧١ وما بحده .
- (۲۲) قانون الإصلاح الزراعي رقم ۱۷۸ / ۱۹۵۲ / ۱۲۷ / ۱۲ ، ۱ / ۱۹ إنظر
 بند ۱۸۵۱ ومابسده

- (٢٧) قانون حماية الآثار رقم ١١٧ / ٨٣ إنظر بند ٢٠٠ ومابعده .
- (٢٨) قانون وجوب إستعمال اللغة العربية في المكاتبات والعقود والمحررات رقم 10/ ٥٨ محل بقانون ٢٠٠ (م ١ منه : مكاتبات الحكومة وغيرها من المحررات تحرر باللغة العربية ، فإذا كانت محررة باللغة الأجنبية وجب أن ترقق بها ترجمتها باللغة العربية . (م ٢ من الدستور الدائم لجمهورية مصر العربية 19٧١) إنظر بند ٢١٦ من هذا الكتاب .
 - (٢٩) قانون الكسب غير المشروع رقم ٦٢ / ٧٥ إنظر بند ٢١٩ .
- (٣٠) قانون المحاماه رقم ١٧/ ٨٣ المعدل بقانون ٢٢٧ / ٨٤ مادة ٥٩ منه إنظر
 بند ٢٣٣ رما بعده .
- (٣١) إتحاد الملاك المادنين ٢٥٨، ٨٥٦ مدني ، القرار الرزاري رقم ١٠٩ / ١٩٧٩ بنموذج عقد تأميس إتحاد الملاك إنظر بند ٢٧٥ وما بعده .
 - (٣٢) قانون التعاون الإسكاني رقم ١٤/ ٨١ إنظر بند ٢٨٦ ومابعده .
 - (٣٣) قانون الميراث رقم ٧٧ / ٤٣ إنظر بند ٤٤٦ ومابعده .
 - (٣٤) قانون الوصية رقم ٧١ / ٤٦ إنظر بند ٤٧٦ ومابعده
- (۳۵) قىلتون الوقف والأمكار أرقىام ٤٨ / ٣٤ ، ١٨٠ / ١٩٥٧ / ٣٤٢ / ١٩٥٠ ، ١٩٦٠ / ١٩٥٠ ، ١٩٦٠ / ١٩٨٠ وكلائمة التنفيذية أنظر بند ٥١٥ ، ١٩٨٣ رمابعده
 - (٣٦) قانون البيع بالتقسيط ١٠٠ / ١٩٧٥ إنظر بند ٥٧٧ .
- (٣٧) قانون المزايدات والمناقصات ٩ / ١٩٨٣ إنظر التنفيذ الجبري والحجز الإداري بند ٨١٦ ومابعده .
 - (٣٨) قانون الحجز الإداري رقم ٣٠٨ / ١٩٥٥ أنظر بند ٨٤٠ ومابعده .
- (٣٩) قرار جمهوري رقم ٤١٧ / ١٩٦٥ بتحديد نطاق السور الجمركي السلوك لهيئة ميناء إسكندرية والأراشي التابعة لها خارج الميناء انظر بند ١٣٨ مكرر
 - (٤٠) قانون انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم٥٩/٥٩ (م٢٧ منه) .

الجنزء الخامس عشر مصطلحات قانونية فرنسية خاصة بالعقود

مصطلحات فرنسية خاصة بالعقود للترجمة إلى العربية Expression Française

Action (Acte)	دعرى	
Jugement	دعوی حکم	
Jugemement D'Adjudiction	حكم مرسي المزاد	
C onfirmation	صحة ونفاذ	
Confirmation de propriete	ثبوت ملكية	
Transcription	تسجيل	
pullicite Fonciere	الشهر المقارى	
Bordeceau d'inscription	قائمة غيد	
Waikf de Bienfaisance	رقف خیری	
Hekr	حكر	
compromis	تفريض	
Option	نفریض ىمكیم	
l' usufruit	حق إنتفاع	
servitudes	حق أرتفاق	
Droit successoral	حق إرث	
Description	الرسف	
limites (abormr)	حدود	
longs	أطوال	
Ruc	شارع	
Route	طريق	
prix	ئمن	
Encontre = opoosé	مند	
profet	المنالح	
	<u></u>	

Mayen = methade	وسيله
livre	جنبه
carre metre	مترمريع
mille	ألف
terrain lithre = vague	أرمن فضاء
page	مبغجة
Annec	سله
Date	تاريخ
Maison	منزل
Article	بند (مادة)
condescendre	تتازل
reclamations (requetes)	طلبات
Proget, licite, enteprise	مشروعات
Priorite (Préséance)	أسبقية
Proper à	منالح ل
agrement (acceptation)	مقبول
Moyen (methode)	طرق / وسائل
étape, phase	مراحل
Permission	إذن /تصريح
autorisation	إذن
disposement	تمرف
Componiement	تصرف
Procedé, uttitude conduit	تصرف
instrament	وسيلة
commoun	شاتع
courant	شائم
indivis	شاتم
Voir	شاهد
licu	وسيلة شائع شائع شائع شاهد موقع موقع
Place	موقم
	—

Site	موقع
cote = contrée = région	ناحية
systeme	نظام
regime	نظام
discipline	نظام
don	هبة
cadeau	هبة
devoir	واجب
abligatoire	واجب
piece, Partie	فطعة
morceau	فطعة
portion	قطعة
but, dessein	غاية /هدف
cible, Visée	غاية /هدف
domicile	موطن
Principal	أصلى
accassoire	تبعى
letissement	تضيم
Piece	فيلعة
annuelle	سذوى
indirect	غير مباشر
incomplet	ناقص
Huissier	محضر
Hieritage	ميراث
Héritier	وارث
oagerie = saisir = reserver	عجز
le creancier gagiste	الدائن المرتهن
frais= dépenses	مصروفات
egale	یسار <i>ی</i> اُر یعادل

force ex cutoire	تنفيذ جبري
droit d'alienation	حق لتصرف
dommage	تعويش
Endemonte	تعويش
Délai Préfix / impose	مهلة محدة
senment litis - décisoire	يمين حاسمة
saisie administrative	حجرإدارى
saisie cinservatoire commercaiale	حجز تح فظ ی
révocation de la donation	الرجوع في الهية
Résoudre la Vente	ضخ البيع
Resignation	تنازل
Renoncemet	تنازل
Relation	علاقة
Reel Registre	سجل عيني
personnalle Registre	سجل شخصى
Reclamation dablonnemiges	المطالبة بالتعويض
Rayement	محوأوشطب
Quitte Pour (á)	بشرطأن
proprietaire :	مالك
proces- verbal de constat	محضرمعاينة
prescription	تقادم
proempteur	شغيع
definitif	نهائى
déposition	شهادة
VOIC	طريق
vice	حيب
vente forcée	بیم جبری
Parcel	قطعة من الأرض
compenstion = réparation =indemnistion	تعريض

gournée = gour	נכח
exploit	إنذار
jouissance	مهايأة
Revocation d'	الرجوع
Owerage	مؤلف
Editeur	ناشر
Acte prelemnaire	عقد إيتدائي
Contrat	عقدإيجار
compose	مکون من
pics carre	ذراع مريع
Materiel	مادی
une condition	شرط
la loi	القانون
la cause etragee	سبب أجنبي
une liberalite	تبرع
à titre gratuit	بدرن مقابل
la bonne foi	حسن النية
le mandataire	وكدل
effets	أثر
Modification	تعديل
Annulation	ايطال
Rodiation	الغاء
Avis	إخطار
Biens publics	أموالعامة
clause	شروط أو مادة أو بند
inalienabilite	مرود او ماده او بند حظر التصرف
cession	حرالة /تنازل
efficiente	عواله النازل
	منسئ

imbosee مقرر / كاشف مقرر /كاشف declaratif reactif مقرر/كاشف مقرر/كاشف revela مغرر / كلشف tenar موافقة agrement résolutiore عقد صوري acte sumulé عقدشركة acte d'assocation عقدكفالة acte de coution عقد منشئ Acte attributif Acte authentique عقد رسمى constat محضر مخالس Ouittance عقار immeuble محددمغرز Division من أوبواسطة nar Disposition = Compartement valeur تطهير الحار Purge Hupothecaire Recu sceau (cachet) copie conforne signature Notaire Aven Journal officiel المكتب المساحى Bureau de l'arpentge

list	قائمة / كشف
Apéartir	إينداء من
garantic	متمأنا
surete	نأمينا
Page	منقحة
Benfits common	منافع مشتركة
la convention	إتفلق
preserition	التقآدم
Detention	وصنع أليد
la compensation	ومنع أليد
la compensation	مقاصة
la confusion	إتحاد ذمة
l' heritise	وارث
le complice	شريك
un délai = durée	ala
la dette	دين
les biens	أموال ، أعيان
le droit de prefrence	حق التنبع
le droit de suite	حق التنبع حق الأفساية
un droit péel	حق عيني
un droit personnee	حق شخصی
attituele/situation	موقف
Principe	مبدأ
Action en validite et efficaiteducontrat	دعوى صحة ونفاذ عقد بيع
Plan cadastral	رسم هندسی
ingenieur	مهندس
direction	إدارة
Secretacre/geneori	أمين عام
conscrvateur	أمين مكتب شهر
deree. delai , temps	مدة .

loyer	أخِرة
assurtance	تأمين
commentaire, explication	تفسير
rangé	راتب
mensuel	شهرى
gant	كفء
dot	مهر
poursuivre, trequer	لاحق
catio, garantic	كفالة
saint, parron	ا ولی
divirs prép	ناحية
opjeter = resister á	مانع
liste de limtation	كثف تحديد
fruit	شار ـ ريع
Dans	في
immeble	عقار
deconfitur	اعسار
rente = rapport	ريع
produit = recotte = revenu	غله۔ محسول
amende	غولمة
usurpateur = violateur	غاصب
Contaate	عقدايجار
Acte	عقد ۽ تصرف
vent	بيع
l' echange	بدل
partage	قسمه
l' Donation	هيه
Hypotheque	رهن رسمی
le prêtAuthentique	رهن رسمی
le gage	ره <i>ن حی</i> ازی

le cautionnement	كفالة
Mariage	نواج
le mandat	وكالة
le layer	ليجار
le travail	عمل
ie testament = le legs	وسية
le droit de privilège	حق إمتياز
competence	حق لختصاص
la preemption	ania.
possession	حيازة
la société	شركة
la trancaction	ص اح حصة
partic	حسة
indivision	بالشاع
Zone	ناحية
section	قسم
Bassin (Hode)	حرس
Titre	قطعة – مستند – سند ملكية ـ عنوان
government	محافنلة
Impose	شويل
proprite	ملكية
Notes	ملاحظات
superfici	-bun
vente átempérament	البيع بالتضيط
vente á ka crrée	البيع بالمزاد العلتي
usucapion Quinquemnal	التقادم الخمسي
tutette	وصاية ولاية
translation	ترجمة
transmirsion du la propriete	نقل ملكية
translatif	ناقل منشىء

titre executoire	سند تتغیذی
titré de propieté	سند ملكية
lestateur	موهنى
taxes	وسوم
temporiser .	أجل
temoin	شاهد
taux	معدل/سر
sundticat	نقابة
simuléation	منوزة
absolue	مطلق
rlative	نسبى
adherer á	التصاق
avertissement, avis, préavis	تلبية
excutiontitre	مند تنغیذی
administratifsaisi	حجز إداري
Reserve saisi	حجزتعفظي
impot = taxe	منريبة
cepacité	أعلية
autorrisation	ترخيص
perte,dommage	خسارة خطأ
erreur, faute	خطأ
traduction	ترجمة
Delai = durće	مهلة
durće	أمد
engagement - opligation	التزام
lieu^	طبيعة
voir- visite	معاينة
conurrence	تزاحم

domnage, lesion-ravage	منرر
Acquisition	شأك
Acquit	مذالصة
Acquisitions- dela plopriéte	اكتساب ملكية
Assantiment	موافقة
Faute lourde	خطأ جسيم
faute dolosife	غش / تدلیس
faux	تزوير
yeux dans les yeux	فىمراجهة
exploit	أعلان
expropriation pour caure	نزع الملكية – المنفعة العامة
d'utitite publique	
execution farcée	التنفيذ الجبرى
excepter	استثنائي
excause	عذر
exception	دفع
orreur	غلث
enregistrer	سجل / قيد
droits d'enregistrement	رسوم تسجيل
enchére publique	مزاد عانى
effet	أثر
Echéance	الأستحقاق
droit reel	حق عيني
droit personnike	حق شخصى
droit civil	قانون مدنى
Dol	غش / تدلیس
Domaines prives de l'etat	أملاك الدولة الخاصة
domma = lesion = ravage = de-	منرر
gat = prejudice	
domicile	محل / موطن

domaenes publics	أملاك عامة
possible	ممكن
annulation	بطلان
parenté	قربة النسب
paiement	وفاء
nuffité apsolue	بطلان مطلق
mandataire	وكيل
just titre	سيب صحيح
juste indemnité	تعويض عادل
juste motif	باعث مشروع
Retroactivement	بأثر رجعي
les contre - lettre	ورقة المند
les dess mdants	فروع
les arcendanst	أصول
un fond de commerce	محل تجارى
Effets	أثر
le vendeur	باتع مشتر
l' acheteur	
le creanier	دائن
du debiteur	مدين
le locataire	مستأجر
le donateur	واهب
l' offre	ليجاب
F assiptation	فيول
expresse	مريح
tasite	ضَعتی خطأ
la faute	خطأ
le dommege	منزر
une relation decause à effet	علاقة السببية
un mineur	فاصر

l'âge de la magorite	سن الرشد
dans	فى
Mise	أعذار
conseniement	قبول أو رمناء
consensuel	رمنائي
confrontation- des-ecritures	ممناهاه الخطوط
mile	باطل
resolatovre	فاسخ
extinctive	فاسخ
conditions	شروط
capacité	أهلية
á condition que	بشرط
profits	أرياح
pertes	خسائر
composition	-the
convention	أتفاق
abonné - commun	مئترك
cohérence	ألتمياق
En vertu	بموجب
Etranger	أجنبى
premiere part	طرف أول
Deuxiem part	طرف ثانی
Opporable Aux tiers	حجة على الغير
Infintife	نهائی
plan cadastraux	خربطة
Morcellement	تجزئة
Desision lotessement	قرار تقسيم
certtificat immobilier	مرار تسیم شهادة عقاریة
Hypothecaire	سهده عقاریه شهادة عقاریة
formule	
	نموذج

requetes de publicite طاب شهر أسقة priorite إجر أءات procedure Tax (les impôts) متريبة l' obligation التزلم ولجب le devoir النظام العام l' order public الآداب les bonnes moeurs تدليس le doi غلا l' erreur متتغم I' usufruitier Ex propriation نزعماكية I execution forcee تتفيذ جبري قوة قاهرة la force majeure حانث مفاجىء le sas fortuit la lésion غين متقاسم Co partageant Bordereau d'inscription قائمة قيد بمحدل Avec soulte sans soulte بدرن معدل à credit بالتقسط ملخص extrait مريض الموت la derniere maladie Renouvellement تجديد إقرار declaration تاحية coté, region, contrée corigine,cource نسخ تمهيد أو دباجة copic preambule حالة

ces,état

Trans cription	ً سَحِيل قَيِد تأشير هامشي
(Enregistrement - restriction inscription)	قيد
merginal	تاشير هامشي
invention(création)	أيداع شهرمؤقت
pubicite	شهرمؤفت
(temporaire)	
transcription	
certificats Hypothécaires	شهادة عقارية
tirtri de propriete	سند ملكية
complet-entier-barfait	نام
prouillon	مسودة
profession, fonction.imploi	وظيفة
cession, desistement	تنازل
titre	أسم / عنوان / حجة/ سند
dememirement	تجزئه
devise	مقايسة
construire	ينشأ
arsungement	تصغية
conflit,litige,contestation	منازعه فسخ سند
defaire	فسخ
support.soution	
légal	مشروع / قانونی
mosquee	مسجد
precedent,anterieur	سابق
substitution = remplacement	أستبدال
se réoncilier	نصالح
Vision	الاطلاع أو الكشف النظري
Chemise	ملخص
Radiation	محوالقيد
tiers- détenteur	حائز
frous	الغش (التدليس)

كتب صدرت للمؤلف

1 ـ المرجع الوسيط في الشهر العقاري (يناير 1998)

دار المطبوعات الجامعية

٢ ـ المرجع في السجل العيني ورسوم الشهر ، يناير ١٩٩٦ .
 مطبعة شكرى الصناعية بالنشية

٣- المرجع في التوثيق. بمكاتب التوثيسيق وفروعها التسابعة لمصلحة الشهر
 العقاري (يناير١٩٩٧) (الطبعة الثانية) (مزيدة ومنقحة)

مطبعة الاشعاع بالأسكندرية

عن المؤلف والرقابة على المصنفات الفنية وجائزتي الدولة (التقديرية والتشجيعيه)
 في العلوم والفنون والآداب.

مطبعة الاشعاع الفنية بالأسكندرية

 ٥ ـ موضوعه قواتين المباتى والهدم والقواتين الأخرى المرسطة بها في ضوء أحكام محكمة النقض

مطبعة الاشعاع الفنية بالأسكندرية

"- كود الأحوال الشخصية معلقاً عليه في ضوء أحكام المحكمة الدستورية العليا .
 دار الفكر الجامعي

٧ _ كود قوانين الاوقاف والاحكار معلقا عليه

دار الفكر الجامعي

٨ - كود قوانين التوثيق والشهر والرسوم

دار الفكر الجامعي

٩ _ كود قواتين الاسلحة والذخائر معلقاً عليه بأحكام النقض؛ دار الفكر الجامعي

فهرس الكتاب

من - إلى

	بلد 1 يستور جمهورية مصر النائم سنة ١٩٧١ والملكية الكارية
	الجـــــزء الأول
10 - 17	البــــاب الأول: السجل الشخصي كنظام للشهر ماله وما عليه
	بند ١ مكرر التسجيل شرط لنقل ألملكية في العقار .
	بلد ٢ النتائج المترتبة على التسجيل .
	بند؟ هل يجرز إعدار الحد بعد تسجيلة ؟ وما العكم بالنسبة الحكم النهائي الشهر ؟
	بده ٤ حكم تصرف مالك الشقة بالبيع لأكثر من مشتر ؟ وموقف الشريعة
	الإسلامية من ذاك
	بلد ٥ شروط تطبيق نصم ١٣٦ق ١٢٦ / ١٩٨١ بنصوص بيم الشقة لأكار من مشتر؟
	بند 3 حالة المفاصلة بين عقد صادر من مورث لم يسجل وآخر صادر من وارث؟
37 - 10	البساب النساقي: طرق الشهم سيسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسسس
	بند ٧ طرق الشهر في ظل نطاق السجل الشخصي خمسه :
	(١- النسجيل ٢٠- القيد ٣٠- الشهر المزقت ٢٠- التأثير الهامشي ٥٠- الإبناع)
	بند ٨ أولا طريق التسجيل
	يلد ٩ أهمية التسجيل
	بند ١٠ ثانيا طريق القيد
	الشهر المؤقت كطريق للشهر
	بند ١١ حالتي اللجوء لطريق الشهر الم ؤقَّت ؟؟
	بند ١٢ لِجراءات الشهر المؤقت .
	 أ) بالنسبة للمراجعة الظنية بب وبالنسبة المأمورية الشهر .
	بند ١٣ مشور فني ٧/ ٩٠ ومناط أعمال م ٢٥ ق ١١٤ / ٤٦ الخاص بالشهر
	المزقت وحالتي عدم فبولة -بند ١٣ مكرر قرار قامني الأمور الوفنية

بند 16 هل يترتب علي صدور قرار قاصي الأمور بالناء رقم الشهر الموقت معرط طلب الشهر ؟ بند ١٥ هل ترد رسوم التسجيل في حالة إلغاء رقم الشهر الموقت ؟

بإعتبارها محاكم إلغاء.

بتثبيت الرقم الوقتي أو إلغاقه (نهاتي) لا يجوز العلمن فيه أمام المحاكم العادية ويوصفة (قرار إداري) يجوز الطعن فيه أمام محكم القصاء الإداري المُوخِسوع يلد 10 مكور أحكام النقس في الشهر المؤقّت

. التأشير الهامشي كطريق للشهر ا

بنداا كيفية وطريقة التأشير

يقد 19 أهم العتأشير الهامشي . بند 10 مستندات التأشير الهامشي .
بقد 19 أهم الموضوعات التي يغلب حصول التأشير فيها والشائعة .
بقد 19 مكسرر الخطأ المسادي والخطأ الموضوعي . بلد ٢٠ شهادة
بمضمون التأشير الهامشي . بلد ٢١ العنوط بالترقيع علي التأشير .
بلد ٢٧ نفس طلب التأثير الهامشي . بلد ٢٥ الحكم بالنسبة الحقوق العينية
التبعية ٢٠ بهد ٢٧ نفس طلب التأثير الهامشي . بلد ٢٥ النظم من قرار
لتأثير . بلد ٢٦ التأثير إلى الهامشية التي نسندي تغيير في التكليف . بلد
١٧ التأثير الهامشية التي تستدعي تغيير في التكليف . بلد
١٧ التأثيرات الهامشية التي لا تستدعي تغيير في التكليف . بلد
١٧ المتأثيرات الهامشية التي لا تستدعي تغيير في التكليف . بلد
١٨ المشيرات الهامشية حقالي بلد ٢٩ تأثيرات الهامشية تقدم
المتراطات الفوائد والتموذج ١٧ عقاري بلد ٢٩ تأثيرات الهامشية تقدم
التي يتم شهرها بطريق التأثير الهامشي . بلد ٢٦ مصن الموضوعات
الرض التأميدي كايا . بلد ٣٢ أحكام النفس في اتأثيرات الهامشية .

10 - 10

VT - 0V

بقد ٣٩ المرحلة الأُولى (مُرحَّلة الطانبات) . بقد ٣٩ نموذج تقديم طلب الشهر ارئيس المأمورية . بقد ٣٩ مكرر بالهامش نفتر أسبقية طلبات الشهر ، بقد ٣٩ مكرر ٢ بالهامش أعرال رد معتدات الطانب

(قني۱۹۷۱/۱۰)

بند ٤٠ المرحلة الثانية (مرحلة المشروعات) . بند ٤١ المرحلة الثالثة (مرحلة الأسعات)

إختصاصات وعمل الممنو الغنى بالمأمورية

الباب الثالث : مراحل الشهر وإجراءاتها

بلد ٤٣ بعث ومراجعة الآتي !! بلد ٤٣ الإختصاص على التفصيل . بلد ٤٤ الصفة والسلقة في إجراء التصرف القانوني . بلد ٤٠ ما الحكم

من - إلى	الموضوع
	في حالة صدور حكم صحة تعاقد (عقد شركة توصية بسيطة) وعدل عند
	التسجيل إلى (عقد شركة مساهمة) .
	يلد ٤١ ما لا يجرز شهره من المحررات
	يند ٤٧ إشتراط الشكل الرسمي في بعض العقود
	بند ٨٤ أحرال إرفاق تعرير الخبير . بند ٤٩ نسبية الأحكام المدنية النهائية
	والعقود الإبتدائية . بقد ٥٠ أحوال رد المستندات المحفوظ بمأمورية الشهر
	(شی ۱۰ / ۱۹۷۱)
	التسرَّفاتُ القائرتية
3V - FV	بندا ٥ تعريفة وأتواعه . بندا ٥ الأطبة الكاملة شرط لإجراء التصرف .
	بلد ٥٣ أنواع تصرفات الصبي المميز وحكمها ؟ وأمثلة لها ؟
	الولايــة
77	بند ٤٤ ثبرتها وترتيبها - بند ٥٥ يازم إذن المحكمة أب أشرة الولى
	التصرف في أحوال؟
	القاصر المأذرن
	بند ٥٦ عالات جواز مباشرة القاصر بعض الدمىرفات بإذن المحكمة أر
V4	بلص قانونی بیست سید
	الرصاية
٨٢	بند ٥٧ شروط تبرع الوصى بمال القاصر - بند ٩٨ أحوال مباشرة الوصى
	التصرفات نيابة عن القاصر بإذن المحكمة .
3A	
	Ale Po neath
	الرمنى البزلك وومنى للغصومة
AA - Ac	بند ۲۰ إنتهاء الرصاية .
	بلد (٦١) الأهلية الأهلية نرعان أن- رجوب ب) أداء
	بند ۲۲ عوارض الأهلية
	بلد ١٣ حكم تصرف المجنون والمعتود - بلد ١٤ حكم تصرف السفية
	وذي الخلة . والإستثنات الواردة عليه .
5 - Ac	يُلَدُ ١٤ موانم الأملية
	هالاتها أربعة (الغيبة - المفقرد - العجز الجسماني الشنيد رامصاب
	ساهندن)

من - إلى	الموصوع
	القيبسة
	ولد ١٦ أموال تعيين وكيل عنه وشروطها - ولد ١٧ إنتهاء الغيبة
	المفقود
4+	وقد ١٨ أمواله وشروطة وقد ٦٩ حكم المفقود الذي يجيء حيا بعد الحكم
	بموته أولم يجيىء ولكن تبين أنه هي حقيقة
	المبدر
44	بلد ٧٠ علي من يحكم بالحجر ومن يدير أموله وما ترتيبهم ؟ وامن تكرن القرامه
	التسرقات السادرة من الأشخاص المثلوب الحجر عليهم
44	
	يد ٧٠ مكر ٢ الإنذار لا يوقف إجرعات النهر إذا لم يكن مزيد بالسنندات .
	الساعدة القشائية
15	يند ٧٠مكر ر الشترط لتعيين مساعد قضائي اسابة الشخص بماهتين !!
	الممكرم عليه بحرية جناية .
18	يد · ٧ مكرر ٤ بالنسبة الادارة أموالة وبالنسبة النصرف في أمواله
	الغرابة السبية
	يلد ٧١ تمريفها وأتراعها
	قراية المساهرة
90	ودد ٧٢ تعريفها - بدد ٧٣ آثار القرابة ودرجاتها
	تحيل طلبات الشهر
1 11	بعد ٧٤ أحــوال تعــديل الطلبـــات - بعد ٧٥ شروط قبول التمديل فيها
	جند ۷۱ أ موال تقديم طاب جديد برسم جديد
11 - 1 - 1	العازل من طاب الشهر
	بلد ٧٧ يازم في الطلب الرسائي توقيع جميع الأطراف بدرن تصديق على التوقي ع
	الإسارش
	ولاد ۷۸ تعریفة ـ ولد ۷۹ مایشکل حالة تعارض ـ ولد ۸۰ کیف یمکن
	تلاقى حالة التمارض بند ٨١ أحوال عدم قيام حالة التمارض ـ بند ٨٢
	حالات التمارض في مراحل الطلب الثلاثة . بلد84 اسقاط الأسبقية .
	امتداد الطاب
111 - 711	بلد A£ متى يتم ؟ بند A£ مكرر بالهامش أوجه الضلاف بين حساب
	الميماد في سقوط الطالب وحساب الميماد في الإستئناف أسام المحكمة .

س يى	بوسي
	ولد Ab وشروط قبوله - بلد AT وكيفية حساب مدة السنة المقرره لقيام
	الطُّاب. هند ٨٧ كيفية حساب مدة السنة التالية. هند ٨٨ أجاب الجرء لمالة الأمنياذ
	جهات وأشخاص معاونة العمتو الغنى لمأمورية الشهر
	(١ - الدراجع الهندسي ٢ - وقسم الشهادات العقارية ٢ - والمكتب المساحي
	الهندسي) بعد ٨٩ أختصاصات (العراجع الهندسي بالمأمورية) بعد ٩٠
	اختصاميات (المكتب المساحي الهندسي) .
178 - 117	كثف التحديد الساحي
	أهمية البحث الهندسي العسر الفني
	العرض على التنظيم
	بلد 11 أحراً - بند ١٧ إجراءاته - بند ١٣ مني يلزم المرض ؟ بند ١٤
	متى لا يازم ؟
	الشهادات العقارية
371 - 171	 بند ۹۰ أهمیتها بند ۹۳ متی بطالب بها من المأمرریة (أحرالها)
	أسل الملكية (سندها)
171 - 179	بلد ٩٧ أثباته وما نصت عليه م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ ـ بلد ١٨ أحوال بحث ا
	الملكية بلد 19 ما لابيمث فيه ملكية .
	التكليف والتصويل
171	بند ٩٩ مكرر شهادة التصويل أو التكافة كقرينة بسيطة على التلكية
	وحنزورة إرفاقها بالطلب طبقا لنص م ٤٩ ق ١٩٤٦/١١٤
177	مأمورية المعراك العقارية
	يلد ١٠٠ أختصاصها
122	البلاية رالأحياء
	يلد ١٠١ أختصاصها .
	شهادة التمريل
177 - 178	بند ۱۰۲ وأهميتها ـ بند ۱۰۴ منتها - بند ۱۰۴ كيفية استخراجها
	بند ١٠٥ نقل التمويل بند ١٠٦ فرز عوايد الثقة .
	بند ١٠٧ قراعد حق مصلحة الشهر الخارى في النفاعلة بين المحررات الشهرة
	العقد ثابت العاريخ قبل عام ١٩٧٤
18 12A	بلد ١٠٨ شروطة - بلد ١٠٩ شروط قبولة كمند لأثبات أصل الملكية "
	بند ١١٠ أوجه الخلاف بين المقد ثابت التاريخ وإسناد الملكية برضع اليد
	Andrew Carl Commercial Commercial

- 11.9 --

الموضوع

الميازة كسبب الكسب الملكية بالعقادم الطويل

يلد ١١٢ طرق الحيازة ومنوقف الشريمة الإسلامية من ومنع اليدافدة ١٤٠ – ١٥٠ الطونة المكنية الملكية

> يقد ١١٣ مكرر أمم ما يجب علي المصنو الفني مراعاته عند بحث الملكية بوضع اليد المنة الطويلة – بقد ١١٣ القاعدة في مراجمة أصل الملكية يقد ١١٤ إجبراءات تحقيق وضع اليد -- بقد ١١٥ أحوال عدم جواز اسناد الملكية الوضع اليد الملكية أخوال اسناد الملكية الوضع اليد الملكناء من البند السابق بقد ١١٧ أحوال اسناد الملكية التقادم الطويل المكسب المداد الملكية وأثر توافرهما - بقد ١١٩ ما يقطع التقادم الطويل المكسب الملكية وأثر توافرهما - بقد ١١٩ ما يقطع التقادم الطويل المكسب الملكية وأثر توافرهما - بقد ١١٩ ما يقطع التقادم الطويل المكسب الملكية .

يند ١٧١ شروطة جند ١٣٧ أمكام النقش في التقادم النسي . يعشن السنندات ومدي حجيتها في نقل الملكوة

بلد ١٣٣ مالا ينقل الداكية من مستندلت أو أجراءات بيد ١٢٥ رخصة العبائي ومدي حجيتها في نقل الداكية . - بلد ١٣٥ نسجيل صحيفة دعوى صحية العاقد . - بلد ١٣٥ خرائد الصاحة . - بلد ١٣٧ كثف التحديد الساحى - بلد ١٣٨ شهادة الجمعية التعاونية الزراعية - بلد ١٣٠ محمد التعليم بلد ١٣٠ محمد التعليم بناء على حكم صرسي الدزاد - بلد ١٣٠ شهادت التوزيع - بلد ١٣٠ شهادة التعريل ومكلة السارات الشارع المعترر المنتوم صالح الشهر - بلد ١٣٠ شهادة التعريل ومكلة السارات الشارة . وهل بعدول مستدر الاسالات التوزيد - بلد ١٣٠ شهادة التعريل ومكلة السارات الشارة . وهل بعدول مستاح الشهر - بلد ١٣٠ شهادة التعريل ومكلة السارات الشارة . وهل بعدول مستاح الشهر - بلد ١٣٠ شهادة التعريل ومكلة السارات الشارة . وهل بعدول مستاح الشارات الملكة . و

شروط أرجب القانون مراعاتها عند بحث اللكية

أ- و رخصة الدباني و التازام تقديمها عند تسجيل شقة أو كامل عقار ١٦٢ – ١٦٤ (أوض ومبائي عقار ١٦٢ – ١٦٤ (أوض ومبائي) أو حصة شائمة فيه إعتبار من ١٩٢/ ١٩٦٢ وأحوال عند مناسبة بها-يعده ١٩٥١ منشر رفتي ١٩٩٤/ بوجوب الأمتناع عن توثيق القرارات التنازل عن تراخيص البناء وعدم تضمين ذلك التنازل بمشروعات المحررات باعتبار الرخصة قرينة علي ثيرت ملكية الدباني المسائر الرخصة قرينة علي ثيرت ملكية الدباني المسائرة المتادر باسمه الترفيم بلد ١٣٦ فتري لجنه الفتري بملبس الدراة بخصوص الغرف الفتائي وخصوص الغرف الفتائية المتأثرة والمنازل والما يازم الأناسبة المتأثرة والمنازل والما يازم الأناسبة المتأثرة المتأثرة المتأثرة والمنازل والما يازم الأناسبة المتأثرة المتأثرة والمنازلة المتأثرة المتأثرة المتأثرة المتأثرة المتأثرة المتأثرة والمنازلة المتأثرة ا

ترخيص من البلدية ؟ بلد ١٣٧ شروط اقامة مباني مطلة على جانبي المارف المامة – يلد ١٣٨ شروط إقامة مبانى مطلة على البحر – بلد ١٣٩ أحكام محكمة النفش في تراخيص البناء .

ب قرار تقسيم الأرامني القسماء

يلد 18° تعريف التقسيم - بلد 181 إجراءات شهر طلبات مشروعات ١٦٧ - ١٧٦ التقسيم المغدمة فمأمورية الشهر - بلد 187 إجراءات شهر طلبات مشروعات التقسيم المغدمة فمأمورية الشهر بلا 187 إجراءات شهر قرار تقسيم الاقتسام المقدمة وتسجيلها والاستلقاءات عليه ومايجب تضميله بعشروع المحترر في هذا الشأن - بلد 187 شروط التصرف في الأراضي المقدمة وتسجيلها والاستلقاءات عليه ومايجب تضميله بمشروع المحترر في هذا الشأن - بلد 187 شروط الشهرة بمشروع المحترر في هذا الشأن - بلد 187 شروط التصرف في المناسرة عليه مناسرة المتحرر في هذا الشأن - بلد 187 مكم المتحرف بدون لتمام الأجرائيين المناسرة عليهما بقانون ١٦٧٨ (م 11 ، ٢٧ ماه)

بلد 140 حالات عدم تطاب قرار بإعتماد التضيع من المحافظ (م ١٠٧منه) ويكني بموافقة جهه التنظيم بالبدية بموجب ٣ شروط؟ بلد 140 مكرر قرار رئيس الوزراء رقم ١٩٩٦/ بحظر تبوير وتجريف الأرض الزراعية وإقامة مباني عليها أو شهرها .

(قانون الْأَفنية المشتركة) رقم ١٥٦ / ١٩٥١ بلد١٤٦ مستندات إنشاء من إرتفاق – بلد١٤٧ أمكارالنفس رتضيم الأراسي .

المصرف الأجنبي

بلد 184 حالة كرن البائع فرنسي أو أنجليزي - بلد 184 فيام تمأمررية ٧٧٠ - ٧٩٠ بأخطار الجهات الأربع بلد 100 المصرفات المسادر من أجانب والبه الد 181 المصرفات المسادر من أجانب والبه الداريخ قبل ١٩٣٧/١٣ - بلد ١٩٥ المصرفات المسادرة من فلسطيني لمصري - بلد 190 من هو الأجنبي المقيم بمصر - بلد 190 حالة كرن البائم أجلي غير مقيم دمالة كرنه مقيم بمصر - بلد 190 حياة المأمورية إعطاء مساحب الشأن خطاب رسمي بأسخراج شهادة نقيد إقامة الأجنبي بالبلاد إقامة مساحة عسادات والمنازي مقيم حقار (فلني ١٩٣١) - بلد ١٩٥١ نموذج شهادة إيراع حصيلة بيم عقار حسيلة الممروية يعد الجنبي - بلد ١٩٥١ جوزات السفر المراقعة المراقعة المساورة المنازج في حساب المسابي - بلد ١٩٠٤ بيست المسابقة المساب

بند ١٥٩ أرجه الخلاف بين أملاك الدولة الخاصة والعامة . (وبيان ١٨١ - ٢٠٥ حكم الجوامم والجبانات والأثار والكنيسة ومسيار المال العام والشواطيء وأرامني طرح الاهر وأرامني القوات المسلحة وأرامني البركة والبحيرات والأراضي الصحراوية) بقد 109 مكرر الفرق بين التعدي على أصلاك الدولة الخاصة والتعدى على أملاك الأقراد . ومعيار التصف في استعمال المق - بلد ١٦٠ التمقق من عدم خضرع عقار التعامل لأملاك الدرلة الخاصة من العراجم الهندسية بترعيها عدد ١٦٩ المسجورات الإدارية الإ نطيق بشأنها قواعد التزاحم . بند ١٦٧ منشور فني ١٩٥/٢ واعتراسات وتعفظات الأوقاف وبعض أجهزة الدولة بوقف التعاملات على عقارات تدعى ملكيتها . بلد ١٦٤ منشور فني ١٩٨٦/٢ يخصوص تصرفات الأفراد الذين تملكوا بطريق الشراء من الإدارة العامة لأملاك الدولة ابعقود امشهرة لم ينس فيها صراحة على (المنم من التصرف) أو شرط الإستصلاح والإستزراع أرتقديم مواققة كتابية بالتصرف يراعى عدم الإلتفات لهذا الحظر والسيدر في الإجراءات مالم يكن هذاك نص مدريح بمدم التصرف بند ١٦٤ : ق ١٤/١٠٠ الغاس بالأرامني الزراعية وطرح النهر بلا ١٦٥ ق ٨١/١٤٣ الضاس بالأراضي البور والمصدروايية وق ٩٦/٥ بند ١٦٦ طرح النهر وأكله . موقف الشريعة الإسلامية من إحياء الأرض البور رق٧/ ٩١ المكمل لكلاهما

(بُ)أراضي هيئة المجتمعات الصرانية الجديدة (فني ١٩٩٦/٧)

(ح) الأراسي القلبلة للإستزراع وتصرف المحليات فيها (فني ٨/ ١٩٩٦)

(د)أرامني الهيئة العامة شفروعات التصير والتنمية الزراعية (في٩/ ١٩٩٦)

(هـ) قرار رئيس مجلس الوزراء بعظر النمامل علي الأرامني الزراعيـة والعدائق والبسانين دلخل كردون العدينة . (فني ١٨ / ١٩٩٦)

والعدائق والبسانين داخل كردرن البدينة . (فني ١٨ / ١٩٩٣) بند١٩٦ طرح النهر ولكله ~ أحكام محكمة انفض في النصرت في أملاك الدرثة

شهادة الإعداد بالملكية

بلد ١٩٧ مكرو؟ تعريفها - بلد ١٩٧ مكرو ٢ مدى إستحقاق رسوم

نسبية عنها – بند ١٦٧ مكور ٣ النشورات الفنية المسادرة بشأنها – بند ١٦٧ مكور ٤ السنندات المطاربه اشهرها .

بند١٦٨ موقف الشريمة الإسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة:

بدد ١٦٨ مكرر: يجب شهر قرار نزع الملكية للمفعة العامة (بطريق الإيداع) والأثر العترنب علي عدم إيداع القرار مكتب الشهر خلال سنتين من ناريخ نشرة بالجريدة الرسمية ، بلاعام السمارات نزع الملكية المتضمخة التنازل من صاحب الشأن عن التصريض المستحق لا داعي لإفراغها في الشكل الرسمي ، بلد ١٦٩ مكررا الجبهة المطالبة بالتحريض - ١٦٩ مكررا نقادم الدق في صدف التصويض بلد ١٦٩ مكررا أرجة الخلافة ،

معرو ١٠ر جه تعارف بين مصمدره ومعنيم وبرح سه بند ١٧٠ أحكام النفض في نزع الملكية المنفعة المامة .

المراسة القضائعة

يند 1۷۱ تسدر بمرجب (حكم قضائي من محكمة القيم). يند ۱۷۷ الأثار ۲۲۰ – ۲۲۳ الفترتب على فرصنها هر غل يد الخاصم عن إدارة آمراك أن التصرف فيها المترتب على فرصنها هر غل يد الخاصم عن إدارة آمراك أن التصرف فيها 1۷۳ ملاد 1۷۳ ملاد 1۷۳ ملاد 1۷۳ ملاد 1۷۳ ملاد 1۷۳ ملايد تصنع المحرفة المخارى، يند ۱۷۱ ملايد تصنع المحرفة المخارى، يند ۱۷۹ ملايد ۱۷۳ المحرفة المرقبة المخارعة في إدارة أمرال المحافقة من خصنع أموال الخاصم بعد دونع المحرفة علم 1۷۹ مثل الدولة في إدارتها - ۱۹۸ لخاصم بعد ۱۹۷ بجرا بات على آملاك المشخص بعد ۱۸۱ المحرفة في خلل أملاك المخارفة في خلل المخالفة في خلل المخالفة في خلل المحرفة في خلل المخالفة عن المحرفة ، بعد ۱۸۵ في خلال المخالفة عن المحرفة ، بعد ۱۸۵ فيكان المخالفة عن المحرفة ، بعد ۱۸۵ فيكان محكمة النفض في الدرفة ،

الإسلاح الزراعي

بند ۱۸۹ مالا يجرز نماكة والإستنتاءات عليه ، بنند ۱۸۷ إجراءات ۲۲۷ – ۲۳۵ وشروط تسجيل التصرف في الأراضي الزراعية – بنند ۱۸۸ حكم صدور التصرف في الأراضي الأصلاح من شخص خاصع للحراســـة بند ۱۸۹ إجراءات تسجيل تصرفات الخاصين لأحكام ق ۱۹۲۹/۰۰ .

بلد 19 اجراءات شهر حصة شائعة في أطيان خاصة للإسئيلاء من جانب الدولة . بلد 191 حكم الزيادة في ملكية الفرد عن ٥٠ قدان والأسرة عن مائة بطريق العيراث أو الوصية أو بسبب الزواج أو الطلاق . بلد 197 قيود على التصرف الصائر من المنتفعين بأراضي الإسلاح . بلد 197 أفراع قرارات مجلى إدارة الهيئة العامة للإسلاح الزراعي ولجبة الشهر . يد 198 إجراءات شهر قرارات الإستيلاء وفرز ريتبنيب حصة الدولة الشائعة . بلدد 190 وجوب بحث الملكية والتكايف في تصرفات المتبادلين مع الهيئة . بلدد 191 أحكام الأرامني الموزعة على صفار الفاحين، بلده 190 إجراءات شهر عقود البيع الصادرة المتذفعين بالترزيع . بلده 191 منشرر في الإراضي القامات المتراح قرام الصور والتجديد وشهادات الترزيع من رسم السجل . الأراضي القاماسة الذاتي

بعد ° ۷۰ مايعد أثو , بعد ۲۰۱ الآثار (أمرال عامة) والندائج الدترتية على ۲۳۵ – ۲۳۸ ذلك . بعد ۲۰۷ الإجرامات الديمة عدد صدور قرار وزارى بإعتبار عقار أثراً، بعد ۲۰۳ شروط شهر الدماملات التي يظهر من البحث وجود تمنظ من مبنة الآثار . بعد ۲۰۲ كيفية المصول على موافقة ميئة الآثار من عدمة عد شهر التصوف الوارد عليه تمنظ خاص بالآثار .

أرامنى القوات السلمة

بلده ۲۰ قرامتی الدولة التی تطبیها القوات السلمة یختص بها جهاز ۲۳۸ – ۲۳۹ مشروعات قرامتی القوات السلمة . بلد ۲۰۱ التصرف فی آرامتی القوات السلمة . بلد ۲۰۱ التصرف فی آرامتی الفشغولة السلمية . بلد ۲۰۱ الأرامتی الفشغولة برامتی الفشغولة برامتی البد الله ۲۰ جهاز مشروعات أرامتی القوات السلمة بإعذبارها (هیلة عامه) ممضاه من صنوبیة التصرفات المقاربة ۲۰٫۵٪ . بلد ۲۰۱ صندوق الجلاء القوات السلمة

إشهار التركات الشاغرة (ينك ناصر الإجتماعي)

بلد ۲۷۰ بنك ناصر يختص بالتركة التي يخافها متوفي بدون ورثة من ۳۶۰ – ۳۶۳ تاريخ وفاته وتسجل عن طريقة بلا رسم . بلد ۲۱۱ لجرامات شهر النركة الشاغرة . بلد ۲۱۷ طريقة بحث طلب شهر النركة الشاغرة . بلد ۲۱۲ مكرر بنك ناصر لا صفة له في حالة وجود ورثة وإنا ظهر تعفظ وتبين

عدم جديته فلا ينبغي تكره وتصنعيته بشروع المحرر عند شهره مترر لا يتخذها البنك ذريمة وسيقا مسلما لتهديد أصحاب الشأن وظهوره بمظهر المالك وعلي إدارة البحوث بمسلحة الشهر المفاري تمديل المنشور الغني ١٩/ ٨٥ بما يتدفق وذلك بلد ٢١٣ خاتم شعار الدولة غير مطلوب في طلب شهر بنك ناصر وإنما يطلب عند قيد مشروع المحرر المنسوخ علي الرزق الأزرق المدموغ - بلد ٢١٤ أحكام محكمة النفش في التركات الشاغرة . للتمفيات على بعض المقارات

بلد 210 يقدم لجهه الأملاك لبيان خسترع عقار العشل لها من عدمه ومرققته . 222 - 275 مشروع المحور العدموخ حلى الورق الأورق .

بلد ٢١٦ أحكام رقواعد تصريره . بلد ٢١٧ فيهارس المعرعين من التصرف (فني ٢١٧) . بلد ٢١٨ بدل فاقد مشروع المحرر في حالة صياحة أو فني ٢١٥ / ١٩٩ بدل ١٩٩٤ فاقد مشروع المحرر في حالة صياحة أو فقت ٢١٩ أو ١٩٩٠ أو القديم ٢١٩ فاتون الكعب غير الشروع رقم ٢٦ / ٢٥ بلد ٣٣٠ نورة ٨٣ صرالب موحدة رم ١٠ من ألم ٢٨٠ / ٢٩ بنطش صريبة المسرفات العظرية إلى ٣٠ ٤ أو لا لعلي الإرفاق ضوة ٨٣ متراكب . بلد ٢٧ مكرر ١ صيفة ضوة ٨٣ صريبة موحدة . بلد ٢٣٠ مكرر ٢ مكورة ٢٠ متراكب . الملاحقة نفوة ٨٣ متراكب . بلد المكامرة متراكب . بلد المكامرة المتراكب متراكب المناسبة المتراكب المتراكب المتراكب المتراكب . المناسبة نفوة ١٣ متراكب . المناسبة المتراكب المناسبة المتراكب المتاسبة المتراكبة المتراكب . المناسبة المتراكب المتاسبة المتراكب المتاسبة المتراكب المتراكب . المناسبة المتراكب المتراكب . المناسبة المتراكب المتراكب المتراكب . المناسبة المتراكب المتراكب . المتراكب المتراكب المتراكب . المتراكب المتراكب . المتراكب المتراكب . ال

يدد ٢٧١ شروط وقواعد إختصساص العراج منه الغدية بمراجعة مشروعات المحروات . بعد ٢٧٦ أهمية العراجعة النفية بمكتب الشهر . مشروعات المحروات ، بعد ٢٧٦ أهمية العراج ١٧٤ إختصاصات المعنو . يعد ٢٧٤ إجراءات مرحلة أسبقيات الشهر . يعد ٢٧٤ بالهامش (شميز المحرر) بعد ٢٧٦ بالهامش المحروات التي تقدم مبائزة السهاداجية النفية بمكتب النهر . تسايم صور السحروات الشهر ومرفقاتها

بلد ۲۷۸ صررة رسمية أرامي مجافية . بلد ۲۷۹ صررة رسمية برسرم . بلاد ۲۹۳ – ۲۹۸ ۲۳۰ هل يجوز إعطاه صررة رسمية من مرفقات المحررات الشهرة ؟ بلاد ۲۳۱ شهادة بصنمون تأثير هامشي . بلاد ۳۳۲ مكور بالهامش . ترسل صورة من المحرر الشهر أو العراق لذار المحفوظات تذكرن مرجعاً إحتياطياً برنكن إليه عند الإقتصاء (ففي 10 / 1400) . من - إلى الموضوع

أمرر يجب مراعاتها عند يحث طلبات المعامين والشهر المقارى ٢٦٩ - ٢٧٤ بند ٢٢٣ ترقيم المحامي بدرجة إيتدائي على الأقل قاصر على محررات المقرد فقط درن الأحكام بدءا أمن قيمة خمسه آلاف جنيه فأكدر بلد ٢٣٤ العقود التي يكون أحد أطرافها جهه حكومية أو قطاع عام يكتفي بإعتماد توقيع المحلمي من الإدارة القانونية وخاتمها ، بعد ٢٢٥ المحررات المقدمة الإثبات الداريخ لا تستازم ترقيم محامى عليها مهما بلغت قيمتها . بلد ٢٣٦ ترقيع المحامي قاصر على محررات المقود دون محررات الإجراءات كالدعاوي والإنذارات . . . إلخ) . بند ٧٣٧ مواد قانون ٨٣/١٧ الغاص بالمحاماه الصادر بإلغائها حكم من المحكمة الاستورية العليا بقد ٢٣٨ هل بجوز أمصامي الإبارات القانونيية بالمكومية والقطاع السام ممارسة أعمال المحاماة لغير الجهة التي يعمارن بها؟ عِنْد ٢٤٠ شروط ولجراءات قبول الترجمة للطود الغرنساري المشهره .

دور المجامي في إجراءات التسجيل وأتعابة علها

يلد ٧٤١ عناصر التقدير – يلد ٧٤٧ متى تختص اللجنة النقابية الممامين ٢٧٤ – ٢٧٧ بتقدير الأتماب بند ٢٤٣ متى تختص المحكمة بتقدير وتحديد الأنعاب بلد ٧٤٤ أس التقدير بلد ٣٤٠ التقنادم المسقط لأتماب المصامى – بلد ٢٤٦ ميماد الطعن في قرار التقرير من مجلس النقابة (الإستناف خلال عشرة أيام من صدور القرار) بند ٧٤٧ هل تجوز الديابة القانونية من محامي لآخر نظيرة بدرن توكيل صادر من الشهر المقارى ؟ وهل يجوز الأخير إختصام زميله مع موكل الأول ؟ بند ٧٤٨ كتبه المحامي الإنهذار

بلسند ۲۶۹ عدم تضمین مشروع ـ المحرر إنذارات أو دعاري . بلد ۲۵۰ ۲۷۸ الأنذار لايوقف السير في لمراحات الطلب إلا إذا كان:

> ١ ـ مؤيدا بالمستندات ٢ ـ وقبل حصول الطاب على مقبول الشهر . لَّمِبِ الأَدلِم

بلد ٧٥١ دواعي إصداره وشروطة ـ بلد ٢٥٢ متى يسقط ؟ بلد ٢٥٣ – ٢٨٠ خصائصة وشروطة وآثار كونة ليس له صفة الأحكام ، هند ٢٥٤ عدم المطالبة بنهائينة بند ٢٥٥ وجوب تزييله بالمحقة التنفينية كثير ط لتنفيذون

شهر الأرامني الزراعية

بقير ٢٥٦ بحظر على الأحانب تملكها – بند ٢٥٧ احراءات شير هاءالستندات.

تانيا الدوسات الخاصه
بند ٢٦٦ تعريفها ـ بند ٢٦٧ إجراءات شهرها والمستندات ٢٨٤
الهيئة الأهاية ارعاية الشياب
بلد ٢٦٨ تعريفها وغرمشها وسلطاتها ومزايلها
إنسام صغقة البيع أو الشواء
بند ٣٦٩ الإجراءات بالنسبة اوفاه البائع - بند ٢٧٠ الإجراءات بالنسبة ٢٨٦ - ٨٧٠
لرفاه المشتري
إتماد الملاك
ولد ٢٧٥ شروطة – ولد ٢٧٦ الغرض منه - ولد ٢٧٧ مستنتات فوده ٢٨٨ – ١٩٤
بالبلدية - بلد ٢٧٨ نموذج طلب عضوية أرحجز شقة - بلد ٢٧٩ هل
إتحاد الملاك شخص معنوي بلاد ٧٨٠ نقل شويل مباني إنحاد الملاك
بأسماء المتقاسمين - يلد ٧٨١ إنقصناء إتساد الملاك - يلد ٧٨٧ (الازامات
الملاك في إنحاد ملاك الطبقات - بلا ٢٨٢ حقوق مالك الطابق -
بند ٢٨٤ محضر إجتماع الجعيبة العمومية لإتحاد الملاك
يقد ٢٨٤ مكرر إنساد الملاك في ظل ق ١٩٩٦/٤ بقد ٢٨٥ نموذج
عقد تأسيس إتحاد الملاك .
قانون التساون الإسكاني
- بلد ٢٨٦ ندرج تشريعي بخصوص لُحكامه – بلد ١٨٧ حظر التصرف في ٢٩٦ – ٢٩٩
المقار المضمص للمضر إلا بمدمزور ١٠ سنوات من تاريخ النضميص
والإستثناءات الواردة عليه بلد ٢٨٨ قرار الدخصيص (قرار إداري) لا
ينشأ عنه سوي (حق شخصي) ويناء عليه يجوز عمل إقار التنازل عنه
والتصديق عليه بالشهر المقاري – بند ٢٨٩ حالات التنازل حلال المشر

- 1117-

يد ٢١٣ تعريفها . بلد ٢١٤ أمكامها . بلد ٢١٥ متى تبد الهممية عامة ؟ ٢٨٣ – ٢٨٤

من - إلى

الموضوع

بند ۲۰۸ تعریفها – بند ۲۰۹ ایبرابات شهرها

زواكد التنظيم

مترايع التنظيم

منوات التالية لقرار التخصيص - بند ٢٨٩ مكرر حالتي إلقاء قرار التخصيص - بند ٢٨٩ مكرر حالتي إلقاء قرار التخصيص - بند ٢٨٩ مكرر الاجمعيات الأسكان التماوني بالتقانم - بند ٢٨٩ مكررة وجوب تضمين الأسكان التماوني تشهر بطريقة الإبناء - بند ٢٨٩ مكررة وجوب تضمين مشروع - بند ٢٨٩ مكررة بحوب تشام التمامل - بند ٢٨٩ مكررة شرط شهر تصرفات عصر التمايني بقرة التأنين ؟ بند ٢٨٩ مكررة شوط شهر تصرفات عصر المحمية في وحدته إلى الغير . بند ٢٨٩ مكررة مكرر لا أحكام التقض في تصرفات الجمعية في وحدته إلى الغير . بند ٢٨٩ مكررة لا أحكام التقض في تصرفات الجمعية الإسكان وأعضائها

ملكية الطبقات والشقق

بلد ٣٩٠ حالة تعدد ملاك الطبقات والثقق – بلد ٢٩١ خسائص الدافع ٣٠٠ – ٣٠٤ المتركة – بد ٢٩٣ كيفية المتركة – بد ٢٩٣ كيفية حساب هصه الشقة في الأرض والدافع المتركة – بلد ٣٠٤ حكم من يشتري الأرض بعد غير مسجل ويبني عليه ثم يسبقه إلى التسجيل مشتري أغير من مالك الأرض الأصلي ، – بلد ٢٩٤ مكورا صيفة عقد بيم شقة – بلد ٢٩٤ مكورا صيفة عقد بيم شقة – بلد ٢٩٤ مكورا صيفة عقد بيم شقة – .

الجستزءالاساتي

الخنقسسوق

بلد ٢٩٤ مكرر؟ . نوعان أشنس . ب - عيني الباب الأول : أ - العق الشنسي

يلد ٢٩٥ تعريفة – يلد ٢٩٦ خصائصة -يلد ٢٩٧ أسبابة الواجبة الشهر ٣١٠ – ٣١٤ وموقف الشريعة الإسلامية من حكم ليجار المستأجر الأصلي العين المؤجرة من الباطن ؟ - يلد ٢٩٨ لؤجه الخلاف بين الدق الشخصي والحق العيني - بلد ٢٩٦ يلزم نسجيل عقد الإيجار المحددة بـ

ب ۹ سنوات وبنابة حسابها

الساب الشائي : ب- العقوق العينية

بلد ۱ ° ۳ نمهید: – نظل الملکیة في السجل الشخصى . بطريق النسجيل وفي ۳۱۵ – ۳۱۳ السجل الميني بطريق القيد . بلد ۲ ° ۳ حق الملکية وعنصرية . بلد ۳۰ ۳ سلطلته . بلد ۲ ° ۳ أسباب كسبة . بلد ۲۰۰ خصائصة . بلد ۲ ° ۳ حقوق

متفرعة عن الملكية . يلد ۷۰۷ الملكية الفاصة وموقف التستور المصري الدائم منها والصلار عام ۱۹۷۱ . بند ۲۰۷۷ مكرر القيود التي ترد الملكية بلند ۴۰۷ مكرر القيود التي ترد الملكية بلند ۲۰۷ مكرر بالهامش (الإستيلاء) كسبب لكسب الملكية في المقار لم يعد له وجود بمد صدور قبانون ۱۹۱۶/۱۰۰ وأصبح قاصدر علي المنقول حيث أصبحت الأراضني المسحراوية ملك خاص الدراة ونم الشاء مادة ۸۷۲ / ۲ من معنى بموجب م۵۱ مناد ۱۹۱۲ الفاص بأملاك الدولة الفاصة .

حق الإنتفاع

بلد ۳۰۸ تمریغة . بلد ۳۰۹ خصائصة . بلد ۳۱۰ طرق لِکتسابة . بلد ۳۱۸ – ۳۲۲ ۳۱۱ طرق لِتفضائه . بلد ۳۱۲ النشور الغنی ۱۹۹۷/۱۷ وحق الإنتفاع .

بلد ٣١٣ النصرف في حق الإنتفاع . بلد ٣١٤ مباشرة الدعاري المنطقة به . بلد ٣١٥ إدارتة (حق ليجاره) بلد ٢١١ أحكام انفض في حق الإنتفاع

من الإرتفاق

بلد ٣١٧ تعريفة . بلند ٣١٨ خصائصة . بلاد ٣١٩ شروط شهره . بلاد ٣٢٩ – ٣٢٩ - ٣٢٩ ٣٧٠ هل تجوز الهجية في حق الإرتفاق ، بلند ٣٤١ منا الفرق بين لحق الإرتفاق والحق الشخصي . بلاد ٣٢٧ إنقصناء حق الإرتفاق ، بلند ٣٣٧ مكرر ١ صيغة عقد إنشاء حق إرتفاق بلد ٣٣٧ مكور ٧ أحكاء اللقض في

حق الإرتفاق .

حق الحكر

بلد ۳۷۳ تعریفة . بلد ۳۷۶ منتة . بلد ۳۷۹ شروطة . بلد ۳۷۱ ح ۳۳۲ – ۳۳۲ الحکر لم یمد له رجبود وأصبح (منتهیساً) بصب دور ق۲۹۸/۲۶ .

يد ٣٧٧ إنقشاء عن المكر ، يلد ٣٧٨ أحكام محكمة النفس في المكر ،

المقرق المينية التبحية

بعد ۲۲۹ إنشــازها . بعد ۳۳۰ طريق شهـرها . بعد ۳۳۱ شروط الشهر ۳۳۲ — ۳۳۹ بطريقــة القــيد . بعد ۳۳۷ تبديد قــيد الرهن . بعد ۳۳۲ مدة القـيد .

بلد ٢٣٤مدة تجديد القيد . بلد ٢٣٥ سفوط القيد . بلد ٢٣١محر القيد .

بلد ٢٣٧ آثار الدور . بلد ٢٣٨ إلغاء الدور بلد ٢٣٧ إشتراطات الغرائد .

بلد ° ۳۶ طالب القيد . بلد ۳۶۱ كيفية قيد الحق العينى النيمي . بلد ۳۶۲ شاب القيد . بلد ۳۶۳ إنفشاء الحقرق العينية النبعية . بلد ۳۶۶ حالات

(تطهير الطار) من الحقرق الحينية التبحية) .

بعد ٣٤٥ مكرر موقف الشريعة الإسلامية منه وحكم الأقراض بفائدة في الشريعة الإسلامية – بعد ٣٤٦ مل يجوز الإنتشاع بالشيء السرمون شرحا ؟ – بعد ٣٤٧ مل إذا عجز العدين علي الوقاء في العيماد هل يجوز العائن حق الإستيلاء علي المقار المرهون والنصرات فيه وموقف الشريعة الإسلامية من ذلك وهل يبطل الرهن بإشتراط العدين عدم بيمة عد حل الأجل ؟

الرهن التأمينى الرسمى

بلد ٣٤٨ تعريفة – بلد ٣٤٩ إشتراط الرسمية في إنعقادة الله ١٣٥٠ ٣٤٠ – ٣٦٠ المائذم برسوم ومساريف تسجيل عقد الرهن بند ٢٥١ مايشترط في المدين الراهن . - بعد ٢٥٧ (بالهامش) مبرارات إعتبار عقد الرهن من عقود التصرفات القانونية - بند ٢٥٣ - تصرفات الرهون الباطلة -ولد ١٣٥٤ درجة المحامي المطاوبة للترفيم على عقد الرهن – وقد ٣٥٥ مزايا الرهن الرسمي وبالهامش هل للمدين حق إدارة وبيم المقار المرهون رهنا تأمينيا ؟ بلد ٢٥٦ لِجراءات شهر الرهن التأميني بدد ٢٥٧ مايشترط في المقار المرهون - بند ٢٥٨ هل بازم ملكية المدين الراهن المقار بموجب عقد مسجل - بعد ٢٠٩ مدة القيد - بعد ٢٦٠ تجديد قاتمة فيد الرهن -بند ٣٦٦ أحوال لا يجرز فيها إجراء التجديد ، بند ٣٦٧ إجراءات تجديد قائمة قيد الرهن . بند ٣٦٣ رهن الشركاء على الشيوع المقار -بند ٣٦٢ مكرر هل يجوز رهن حق الرهن؟ بقد ٣٦٣ مكرر؟ هل يجوز الدائن الإتفاق على بيم العنقار عند حلول الأجل؟ يند ٣٦٢ مكر ٢٦ مل عدي: الله المباني رهنها بدون مرافقة مالك الأرض؟ بقد ٣٦٤ صبغة عقد قرض رسمي مضمون برهن تأميلي . بلد ٣٦٥ سيفة قائمة قيد رهن تأميني - ولد ٣٦٦ أحكام محكمة النقض في عقد الرهن.

الرهن قحيازي

بقد ٣٦٧ خصيائص وأثره ومزاياه - بقد ٣٦٥ ترتيب حقوق الأمنياز - ٣٦٠ -- ٣٦١ -يقد ٣٦٩ أوجه الخلاف بين الرهن الحيازي والرهن التأميني - بقد ٣٧٠ خاص بإصافة بند بمشروع المحرر يتعلق بالتكليف والإيجار إذا نص عليه في عقد الرهن .

حسق الإمصار

بلد ٢٧١ خصائصة - بلد ٢٧٢ مزاياء - بلد ٢٧٣ ترتيب حقرق الأمنياز ٣٦٦ - ٣٦٦

بلد ۳۷۵ أفراع حقوق الأمنهاز الفاس بلد ۳۷۵ إمنياز باكم العقار بلد ۳۷۱ إمنياز العقاراين والهندسين – بلد ۳۷۷ إمنياز الدفام بلد ۳۷۸ إمنياز أنحاب المعامين بلد ۳۷۹ إنقضاء حق الإمنياز بلد ۳۸۰ ما العل او نوفي البائع الذائن بعد صداد الذين ولم يتم شطب حق الإمنياز بلد ۳۸۱ فائدة فيد حرابياز الفي جد ۴۸۲ إفرارشاب حرابياز البكر والنفالس

عق الإخصاص

بلد ۲۸۳ تعريفة – بلد ۲۸۹ خصائصة – بلاد ۲۸۵ شروطة بلد ۲۸۹ مالا يجرز فيه أخذ هق إختصاص – بلد ۲۸۷ مستندات شهر هق ۳۶۷ – ۳۷۰ الإختصاص – بلد ۲۸۹ توديد هق الأختصاص – بلد ۲۸۹ شطب هق الأختصاص ، بلد ۲۸۹ مكرر أمكام النفس في الإختصاص ، بلد ۲۸۹ سط

الجزء الثالث

الوقائع المادية كسبب لكسب المكيّة (أربع) (١- الميازة ٢- الإتساق ٣- الشقمة ٤- قدرات) الرائد المرازة ٢- الإتساق ١- الشقمة ١- قدرات)

ا ـ ألميارة كسبب تكسب ألمكية وقد سبق المديث عنها بيد 1/1 ومابعتها 7 ـ أساكية بالإنساق وحق القرار كسبب اكسب الملكية (م $\frac{1/41/1}{7/4.04}$ مدنى) يعد 7/1 مدنى (المنظور القنى 1/1 الذي صحر بدرن يعد 1/1

777

تمطه بالتطبيق . المادتين ^{— 1}/477 مدتى يجوز بيع الأرض مستقه عما عليها من ميا*تي* والمكن بشرط رجود قانون أو إتفاق يقعني بذلك وهر مايسي ، حق ا*لترار* ، هــــة ، القداد

ق القرار

الثنمة كسبب لكسب الملكية (م١٢٥ مدنى)

يلاد ٣٩٦ تمريفها يلد ٣٩٧ أيانها يلاد ٣٩٨ شروطها بلد ٣٩٩ أسبابها
وحالاتها بلد ٥٠٠ حكمتها يلادا ٥٠ موقف الشريمة الإسلامية من شفعة ٣٧٧ – ٣٩٧
الهار بلد ٤٠١ عناصرها وشروطها بلد ٣٠١ خصائمتها يلد ٤٠٤ موقف
الشريمة الإسلامية والقانون العنني ومحكمة القضل من توريث الشفعة
بلد ٥٠٠ مايجوز أخذه بالشفعة - بلد ٤٠١ مالايجوز أخذه بالشفعة بلد
٤٠٠ ترالى البيوع بلد ٤٠٠ تعدد البيوع - بلد ٤٠١ تزامع الشفعاء ومن
بلدت له الدن على الدوتيب بلد ٤٠٠ تزامع الشفعاء ومن

اللونسوع

بعد ٤٩١ مراحل الفقمة الإجرائية لِقَال رسمى ثم إعلان الرغبة ثم أيناع من – إلَّى كامل الامن ثم رفع الدعوى مباشرة فى البوم الدالى لإبناع اللمن خزينة السفامة

بلد ٤١٧ نسجيل مراحل الشفعة الإجرائية

لولا : الآنتار الرسمي : ثانيا إعلان الرغية ـ ثالثا دعرى الشفة ـ رابياً حكم الشفة البياتي بعد 187 - 271 الشفة البياتي بعد 187 - 271 الشفة البياتي بعد 187 - 271 الشفة البياتي بعد 189 السفقة من المشترى الشفع) بعد 211 حالات مقرط الشفعة بعد 211 مطلات الشفعة بعد 211 حكم الشفعة بعد 211 متى أست السيارة له يميا أو يسار الشفعة البياتي بعد 211 متى أست متالى رسم نصبي على الشفعة إنا سجل الشفعة بعد 271 متى أست الشفيع (حَوَّل شفعي) بعرجب تأثيرها المشترى عقد مشتراء رحل معله الشفيع (حَوَّل شفعي) بعرجب تأثيرها مثل بقرار الانتازي بعد 271 مسيفة إنخار شفعة بعد 272 مسيفة دعرى مثل بقرار الانتازي بعد 271 مسيفة من الشريعة .

3. البراث كمب الكمب الملكية م 400 مدنى م) رم ا ق // 1917 البهار الإرث و 477 و 47

الموضسوع

بلد 187 مالايمرز فيه الأرث. بلد 184 ترتيب العقبق العطقة بالعركة من - إلى في البواريث العصري. بلد 184 ترتيب العرق المنحقين الذركة في 277 - 843 فين البواريث العصري. بلد 89 خدول أصحاب الفررش. بلد 89 فين البواريث العصري. بلد 89 خدول أصحاب الفررش. بلد 89 فين المراث. بلد 89 أرد 39 المراث. بلد 89 أرد 39 أرد من جهدين بيد 49 أرد 39 أرد الميال الشافة في الميراث. بلد 89 أرد الميال الميال المساف. بلد 89 أرد الميال الميال المساف. بلد 89 أرد الميال الم

الجسزء الرابسع

التصرفات التي تتم بالإرادة المنفردة

الموضسوع

المسكان (البدين في يطن أمه) ؟ وقد 897 على تجوز الرصية بالدنفية من - إلى من مشدي مق الإنتفاع ؟ وقد 897 على من مشدي مق الإنتفاع ؟ وقد 897 على تجوز بالمنفعة لحين مؤيدة مدة حياته أو مطاقة ؟ وقد 842 على يجوز تسجيل وصية المرتب يومية المراكب 847 عما الرحية عبر السجلة ؟ وقد 847 عما الرحية عبر السجلة ؟ وقد 847 على 184 على تصع وصية القاصر البالغ من 18 سنه ، وما العكم بالنسبة الوصية المستة المستقد المستق

الــوقـــف من يظل تلام في حالة تخريب أديان الرقت في حكم الثريبة الإسلامية؟.

هلد ١٥٥ تمريف - بلا ١٦١ مكمة اللجرء إليه - بلد ١٧١ مساته ٥١٣ وخصاته ١٠٥ تخير ١٤ فقط ، شروط الراقف ١٦٠ ٥٣٠ وخصاته ١٠٤ وخصاته ١٤ فقط ، شروط الراقف ١١٠ - ٥٣٣ وإشاء الرقف والرفة الرقف الرفة والرفة عليه رموانع إستحقاق الرفق - بلد ١٨٥ مكرر على يجرز المالك وقف كل ماله على الخيرات ومستخدات شهر القما الرفق على غير الخيرات يلد ١٧٠ إجراءات ومستخدات شهر القما الرفق على غير الخيرات يلد ١٧٠ ملاحظات حرل تسجيل إلغاء الرفف على غير الخيرات بلاد ١٧٩ مستجيل إلغاء الرفف على غير النيرات بلاد ١٧٥ مستجيل إلغاء الرفف بلد ١٧٥ الرميم المنسحقة على خيرات بلد ١٧٥ وقسارة على المنازن المنازن المنازن المنازن المنازن على الرفف الأملي بمرجب قانزن الرفف الرفق - بلد ١٧٥ الكلامة في الرفف الرفق وقب - بلد ١٧٩ ما يشتر ما في النياز المؤلف المنازن عند الرجع في - بلد ١٧٥ الكلامة في الرفف الرجع في - بلد ١٧٥ الكلامة في الرفف المنازة في - بلد ١٧٥ ما يشتر ما في النياز المنازة في - بلد ١٧٥ الكلامة في الرفة عنه - بلد ١٧٥ ما يشتر ما في النياز المنازة في - بلد ١٧٥ ما يشتر ما في النياز في المنازة في - بلد ١٧٥ ما يشتر ما في المنازة في - بلد ١٧٥ ما يشتر ما في المنازة في - بلد ١٨٥ ما يشتر ما في المنازة في

الموضوع

الراقب حدم حين الرقف جند 970 يُتها، الرقف ، يقد 970 يُتها، من _ إلى الرقف ويقد 970 شروط الأخذ بشهادة ببيان الرسادة الرسادة بديان المستحقين في الأرقاف المسادرة من وزارة الأرقاف ، يقد 979 قرارة الأرقاف ، يقد 979 مستعلم وأجرابات شهر قرار لهذه القسمه الأولى – يعد 978 سبحيل قرار لهذه القسمه الأولى – يعد 978 رسوم تسجيل قرار لهذه القسمه الأولى – يعد 978 رسوم تسجيل قرار لهذه القسمه الأولى – يعد 978 رسوم تسجيل قرار لهذه القسمه الأولى – يعد 978 أسكم القشن في الرقا

العقود كسبب لكسب الملكية (م ٩٣٧ مدني) (قواعد وأعكام عامة في العقود)

بلد ٢٣٥ أتراع عقود التبرعات – بلد ٣٨٥ أتراع المقود – بلد ٣٨٥ مر أوجه النظام وعقد ٣٧٩ – ٥٥٣ أتراع المقود – بلد ٣٨٥ – ٥٥٣ – ٥٥٣ الإيجار وبين حق الإكتفاع وعقد ٥٣٩ – ٥٥٣ الإيجار – بلد ٣٤٥ أتباع التصرفات الناقة المتلافة – بلد ٣٤٥ أتباره ولد ١٤٥ أتباع التعد شريعة المتنافذين – بلد ٤٤٥ أثاره المتافذين – بلد ٤٤٥ أثاره – بلد ٤٤٥ أثاره – بلد ٤٤٥ مثارة عليها – بلد ٤٤٥ خلاف فقهي حول عقد قرض متوسط الأجل المالع بلك التعدية بلد ٨٤٥ مثارة عليها – بلد المتنافذين ٢٤٨ مثارة عليها – بلد المتنافذين ٢٥٨ مثارة عليها من التصرف في المتنافذين ١٨٤ مثارة مثارة مثارة مثارة مثارة مثارة المتنافذين من أمالك للدلة بلد ٨٤٥ مثارة منوفات عشرجمعية الإسلام ناف التفض في وحدته وشرط المناف من التصرف في مثارة المتنافذين التصرف في مثارة المتنافذين التصرف التحديث التح

أمكام البيع في الإسلام

بلاد •00 ما يشترط في العبيع – بلاد •00 هل يجوز بيع الشيء قبل قبضه ? بلاد•00 أركان عمّد البيع . بلد •00 مكرر الدُمن كأحدارُكان البيع •00 – 00۸ الأساسية – بلد •00 مكم المقد المرفي غير العسجل – بلاد •00 هل بجوز للمشتري بمّد غير مسجل أن يبيع ما إشتراء وهل يازم موافقة البائع له ؟ العدد،

> بلد 000 تعريفة – بلد 001 تكييفة . بلد 000 الترق بينه ربين الثرط البزائي . 001 اللبيم الإبتدائي

بلد أ80 تعريفاً -- بلد 200 تاريخ البيع -- بلد 20 بمن المقود الباطأة السبلة التي لا يصمها السبيل ، بلد 20 مكرر الإمالال بتنفيذ الإلتزار -- 0.7 -- 0.7 -

	الوضيوع
من - إلى	المقدي ومدي إستعقاق التعويض عنه في منوه أمكام محكمة النقض بلد
	٩٠٠ مكرر ٢ الإعذار ولُمواله وآثاره
	مصادر الإلتزام في القاترن البدني المصري
	ولد ٢١٩ خسه :
	(النقد ٢ - الإرادة المنفردة ٣- القانون ٤- المبل غير المشروع و-الانداد ١٠٠٠)
٦٢٥	٥- الإثراء بلا سبب)
	دماري البلكية المقارية
	بلد ۲۲۰ أريمة
	إنقناء الإلازاء
270	بند ١٢٥ طَرِقَه - بند ١٤٥ وسائل تنفيذه - بند ١٥٥ طرق التنفيذ الببري المباشر
070 - AFT	الومد بالبيم
	سر يحيي بلد ٢١١ه موقف الشريمة الإسلامية منه – بلد ٢١٥ تمريقه – بلد ١٨٥ه
PF0 - 1V0	شروطة – بلد ٥٦٩ التكييف القانوني في الرعد بالبيع المتبادل – بلد
	٥٧٠ صورة بلد ٧١١ آثاره
	ييم ملك الغير
	بيع و المراكب
7Ya - 3Ya	وصحة جواز بيم ملك الغير . بلد ٧٥٠ حالات بيم ملك للغير . بلد ٧٥٠
	بيع ملك الغير (سبب مسحيم) لكسب الملكية في حالتين : ؟
	بیع ساخیر (بب سی ع) سب سی تی سین . الیبم الإیجاری
	سیع دربودري پلا ۷۷ فکينة رمزایاد
٥٧٥	إخلال الخد •
0,0	
ρΥΥ	بلد ۹۷۸ تعریفه . بلد ۹۷۹ طرقة (ثمانیة) ,
	به ۱۰ بیماری و سمح بند ۵۰ أرجه الشبه والخلاف بینهما
۸۷۵	بلد ۱۳۰۰ رجه الله والعارف بينها ۲ العقابل
OTA	
	بلا ٨١٥ تمريغة ، بلا ٨٩٥ موقف الشريمة الإسلامية منه ، بلد ٨٩٥
07 081	تكيفة . بلا AE خصائصة . بلا AE أرجة الخلاف بينه وبين الفسخ -
	پلد ۵۸۱ ماییطل التقابل - بند ۵۸۷ مستندات التسجیل بند ۵۸۸ ـ مدی
	إستعقاق رسم نسبى على النقايل بلد ٨٩٥ مسيغة عقد تقايل - بلد ٥٩٠
	أحكام محكمة النقنور في التقابل

الالزام اسبب اجلي يد 100 مارية بعد 100 مسبم مسرد. أ - ناطة منشلة المق ب ـ كاشفة معرزه الحق ناطة : (بيم ، بدل ، هية)

ُ عَدَ البِدَلُ ﴿ الْمَقَاوِسَةَ ﴾ بِد ٩٩٨ تمريف ـ بِلد ٢٩٩ قائرق بنِه ربين عقد البيع ـ بلد ١٩٠٠رسم

بهده ۱۵ تعریضه - بهد ۱۰۱ ماری به بروی مصحبح . التسجیل علی عقد البدل – بلاد ۱۰۱ ماریجرز شهر الحکم فی حالة عقد ۱۰۲ – ۲۰۱ البدل ۱۰۲ بهد ۲۰۲ البدل المقاری من محافظتین مختلفتین - بلد ۲۰۲ البدل لمقارین فی محافظة راهده - بلاد ۲۰۶ میفة عقد بدل بدرن محل

عقد الهيسة يند ١٠٥ - الشكلية في عقد الهيسة. يلد ٢٠١ العقود التي يشترط فيها الرسية. يند ٢٠٧ متى تبطل لهية ؟ يلد ٢٠٨ ماتجوز فيه الهية ~ يلد ٢٠٣ – ٦٧٣ ٢٠١ خصائص عقد الهية ~ يلد ٢٠٩ شروط الهية. يلدا ٢١ الصنفات

السلارية التسجيل عقد الهية . وقد ١٩٢٣ هل يجوز الرجوع في الهية من السنرع بها الدولة بشامة أرض لإقامة مشروع ذي نقع عام 2 وقد ١٩٣٩ ما حكم الدريض مرض موت وقد ١٩٢٩ هل يجوز اللبرع الشركات الساهمة ؟ - بعد ١٩١٥ ما العلى في حالات وجود هية مستدره مقرضه في شكل بيع ولم يشخل المن الشهر في الشكل الرسمى ؟ وقد ١٩١٦ هل لو نفذ الراهب السافرة مختارا وكانت بالملة شكلا رمة تسليم المقاررة سروب من الراهب السافرة مختارا عقد . وكانت بالملة شكلا مني تصبح الهية المستدره في صدورة عقد .

بيع بهند 118 أوجة التذلف بين الهية والوسية ـ بعد 119 الرجوع في الهية ـ بعد 119 الرجوع في الهية ـ بعد 119 الرجوع في الهية ـ بعد 119 أثار الهية وكيفية شهره – بعد 119 لل يجوز الرجوع في الهية بالنسبة الفير ـ بعد 179 الرجوع في الهية ـ بعد 179 عـنم جـواز التدازل بمرجب إفرار مصدق عليه عن حكم الرجوع في الهية القضائي بحد التأثير به هامئيا على هامش عقد الهية الرسمي المشهر ـ بعد 179 مرقف الشريعة الإسارية من حق الرجوع في الهية . بعد 179 مل يجوز رفع دعرى

للوهسوع

صمة تماقد عقد عَبَة لِتَكَالَى ؟ وهل إِنَا قبات ولتهى المكم فيها صلما هل صن — إلَّى يومز تسبيلها بالشهر النظرى؟ بقد ١٧٧ هبات لا يشترط فيها الرسمية ـ يقد ١٧٨ مبات لا يشترط فيها الرسمية ـ يقد ١٧٨ أمم النظام عقد الهية ؟ يقد ١٧٩ مرقف الشريعة الإسلامية حمل مشروعية هبه الآب لأحد أو يعنى أولاده درن غيرهم ـ بقد ١٣٧ مسيئة عقد هبة رسمى لمقار يدرن عوض بقد ١٣٧ أمكام النشن في عدالهية . (ب) المقود المقررة الكاشفة

١ ـ مقد السلم

بلد ١٩٣٧ مراقب الشريعة الإسلامية مله بلد ١٩٣٧ مكور تعريفة . بلد ١٣٤ – ١٣٦ حاصره بلد ١٣٥ منيفة . بلد ١٣٣ – ١٣٦ حاصره بلد ١٣٥ منيفة بلد ١٣٥ منيفة بلد ١٣٥ قد الصلح السلح والمكم . بلد ١٣٥ منازع منيفة السلح يقد ١٣٥ مالايموز فيه السلح بلد ١٣١ مالايموز فيه السلح بلد ١٣١ مالايموز فيه السلح يقد ١٣١ مالايموز عنيفة منيفة منيفة عقد صلح قضائى ؟ بلد ١٤٣ منيفة عقد صلح قضائى . بلد ١٤٥ أمكام الشفارة منيفة عقد صلح قضائى . بلد ١٤٥ أمكام الشفارة منيفة عقد صلح قضائى . بلد ١٤٥ أمكام

٧ . عقد النسمة النهائي لمالة الشيرح بين الشركاء أو الررثة

يلد ٦٤٦ القاعدة العامة في تصرفات الشركاء ـ بلد ٦٤٧ تصرفات الورثة في أعيان الدركة .

يلد ٦٤٨ أنواع القسمة أ- عينية ب- تسفية

يرم الثريك على الثيرع مصنه شائعة

بلد 169 هل يجوز الشريك الاصرف في هصته ثالثة ؟ بلد 100 ما حكم نصرف الشريك على الشيوع في جزء أكبر من نصيبة مشاعاً أو في كل 127 – 125 المال الشائم ؟ بلد 101 هل يجوز الشريك على النبوع تملك نصيب شريكة بالتقادم الطويل 10 سنه ؟ بلد 201 ما مكم بناء الشريك على الشيوع على جزء من المقار الشائع ـ بلد107 ماللمكم او قام أحد الشركاء على الشيوع بتأجيز المال الشائم وكان يمك أكثر من نصف العال الشائد .

> دعوى إمترداد عصة على الشيوع من شريك مشتاع مند الشريك البائع له لأجنبي (٨٢٨ منني)

> دعری إسترداد حصة علی الشهوع من شریاد مشتاع مند الشریاد البانع له لأجنبی (جATP مدنی)

الموضسوع

بند ۱۰۶ شررطها ـ بند ۱۰۶ آچراءاته ـ بند ۱۰۶ آثارها – بند۱۰۷ أوجه من – إلى الخلاف بين دعرى الإسترداد والشفمة ـ بند ۱۰۵ صيفة دعرى إسترداد ۱۴۵ – ۱۴۹ شريك حمنة شائمة مييمة من شريك آخر لأجنبي .

بيع الشريك على الشيوع عصته مغرزه

يد 101 حكمة أنه بيع صحيع محلق ؟ يقد ٦١٠ سلاحظات – بند ١٦١ مـ ٦٦٠ حكم الذرك على الثيرع الفائلة الذي يحرز قفر مغرز بيرازي حصنه الشائة ؟ ٦٥٠ - ٦٦٣ على الذرك على الثيرة الشركاء على الشيرع الذين يماكون — الشائع على الأكل في جزء مغرز من المال الشائع ؟ وقد ١٦٣ قسمة مال القاصر . وقد ١٦٤ قسمة تصرف (ناقل) بعد ١٦٤ قسمة تصرف (ناقل) الملكة لكونها سبب صحيح بخول نافك ؟ بعد ١٦١ هل يجرز ترتيب حق الملكة لكونها سبب مصحيح بخول نافك ؟ بعد ١٦١ هل يجرز ترتيب حق الشيع على حصة شائعة ؟ بعد ١٦١ هل يحم زناف الشيركاء على الشيع على علم تعلق الشيار على على منافق الملكة بالملكة الشيار على على الشيع على على الملكة الشيار على الملكة بالملكة الشيار على على الملكة الشيار على على الملكة الملكة الأبدائي على الملكة على الملكة على الملكة على الملكة على الملكة على الملكة ال

على الشيوع في حصنته لأجنبي غير مرغوب فيه؟ بدد ١٧٣ منشور فني ٢٠٩٥٧/٥٦٠ مني يطعن بالفين ومتي لايطعن به ؟ بدد ٢٧٥ أثار القسمة يدد ٧٦٢ أعتبارات جمل القسمة (مغرزه) عدد ٧٧٧ أعرال أنقضاه النيوع. الشيرع الأعباري

بلد ٦٧٨ تمريفه – بلد ٦٧٩ الفرق بينه وبين حق الأرتفـاق ـ بلد ٦٨٠ الغرق بينه وبين الشيوع المادي .

مكلسة الأسرة

جلد أكما شروط فيامها بعد ١٨٦ هل يجوز للشريك التصرف في نصيبة لأجنبي ؟ بعد ١٨٣ هل يترنب على عدم جواز التصرف في ملكية الأسرة ١٦٥ ~ ١٧٦ بدون موافقه جميع الشركاء عدم جواز العجز عليها ؟ بعده ١٨٨ رسوم تسجيل عقد الفسعة ؟ بعد ١٨٥ سيفة عقد قسمة عقارات . بعد ١٨٦ أحكام النفس في الشيوع والقسمة .

عقد الركالة

الموضيوع

بلد ۱۸۷۷ مل الركالة لازصّة الركيل – بلد ۱۸۵۸ مل يلزم مصنور الركيل من – إلى ونوقية ؟ بلد ۱۸۹۱ مل يجوز إستمرار الركالة في حالة الرفاه – بلد ۱۷۹ تا ۱۸۲ – ۱۸۲ مل الدس في الاركيل علي عدم إلفاؤه إلا بموافقة الركيل يقيد حق المركل في الألفاء فلا يجوز له إلماؤه إلا بموافقة الركيل ؟ بلد ۱۹۹ أرجه الخلاف بين الركالة والفقويض – بلد ۱۹۲ أرجه الخلاف بين الركالة والفقويض – بلد ۱۳۲ أرجه .

التماقد مع النفس

بلد ١٩٤ صورتاء ومنع جوازهما والإستثناءات الواردة عليه – بلد ١٩٥ التماقدمم النفس في نطاق . عقد الزواج - بند ١٩٦٦ خصائص عقد ١٨٢ - ١٦٤ -الركالة - يسلد ١٩٧ الشكلية في التوكيلات - يند ١٩٧ مكرر حكم التركيل السادر في ألفاظ عامة دون تخصيص ؟ وهل الركيل في الإدارة حق عمل إقرار بشطب الرهن أو حق الإمتياز ؟ بلد ١٩٨ الركالة في أعمال الشهر المقاري - بند ١٩٩ تمامل التوكيلات والمنشور الفني ٢/ ٨٠/ - يقد ٥٠٠ التوكيل الرسمي في صرف ميلغ مودع ٥ (فني ٢٣/ ٧٠) -بند ٧٠١ أهلية الوجوب الناقصة في بعض حالات الوكالة ~ بند ٧٠٢ الوكالة في أعمال التصرفات يجب أن تكون خاصة - بلد ٧٠٣ التفريض السادر من الشركة الساهمة - وقد ٢٠٤ التقويض السادر من مصلحة حكومية لأحد موظفيها بند ٧٠٥ التوكيلات المتطقة بالمسائل الهندسية يند ٧٠٦ التركيلات الغامية بالمحاسبين والمضور أمام مصلحة الصرائب - بعد ٧٠٧ تركيل المرشمين لأحد الناخبين انمثيله أمام اللجنه الانتخابية يصدق عليه (بلا رسم) (فني ٥٧/٥) بلد ٧٠٨ التوكيل المنضمن قبض الثمن لا بعد بيما بدد ٧٠٩ الرسوم التكميلية على التركيل يلزم بها الموكل دون الوكيل (منشور مالي ٨٧/٣) . بلد ٧١٠ حق الحضور عن الخسوم أمام المحكمة قامس على المحامين بلد ٧١١ حالة تعدد الوكلاء في التوكيلات دون تحديد الإختصاص أي منهم والإستثناء عليه بدد ٧١٧ يداع التركيلات الرسمية الصادرة من الفارج بمحضر رسمى - بلد ٧١٣ حكم خار التوكيل الرسمى المنضمن بيم وشراء من النص الصريح على التنازل عن حق الإيجار ؟ بلد ٧١٤ حكم خلو التوكيل الرسمي المتضمن بيع وشراء من النس المسريح على التنازل عن حق الإيجار ؟ بند ٧١٤ حكم خلو التوكيل الرسمي المتعنعن بيع وتبرع ويدل عن النص

الموضسوع

الصديح علي عبارة الشراء ؟ بدد ١٧٠ التركيلات المسادرة من الشارج من – إلى ومرفقة من جهات أجلبية بدد ١٧٠ الركالة المتعنية – بدد ١٧٧ الركالة الظاهرة وأثرها بدد ١٧٠ الركالة بأجر – بدد ١٧٩ المركالة المامرة وأثرها بدد ١٧٠ الركالة بأجر – بدد ١٧٩ الموكات السراد المامرة عمل مصر بدد ١٧١ تفويض وكيلاء البنوك والشركات في تقديم الطابات تقديم الطابات – بدد ١٧١ الركيلات غير المقبول بدد ٧٣٣ استخراج شهادة رسمية من محصد تصديق منطق بتركيل خاص ، بدد ٧٣٣ استخراج شهادة رسمية المنات ظاهرة المدمن إنشار

إستخراج الشهادات

بلد ۷۲٤ إستخراج شهادة من محصر تصديق علي التوكيل بخصوص التوكيلات الخاصة يجب أن يكون من ذي صفة أو مصلحة بلد ۷۲۰ عدم ۲۹۰ – ۷۱۳ جواز إستخراج شهادات من واقع دقدر التوثيق رئه كانت لذى صفة أو مصلحة - بلد ۷۲۷ جواز تسليم صورة من التوكيل الرسمي العرفق مع المحررات المشهرة - بلد ۷۲۷ جواز تسليم صورة من المحررات الموثقة المحررات المشهرة - بلد ۷۲۷ جواز تسليم محررة المحرد والمال المحرر وخلفهم الفاص والمام - بلد ۷۲۷ جواز تسليم محررة من المحرر الوثق الفير بشرط - بلد ۷۲۷ إلغاء التوكيل - بلد ۷۳۷ إنهاء الركالة - بلد ۷۳۷ صيغة أو نموذج لتوكيل خاص - بلد ۷۲۷ صيغة أو نموذج لتوكيل خاص - بلد ۷۳۷ مسيغة أو نموذج لتوكيل خاص - بلد ۷۲۷ مسيغة التوكيل رسمي عام - بلد ۷۳۷ أحكام النفض في الوكالة .

جـزء الســادس الأحـكـــام

يلد ٧٣٤ مني يكون الحكم نهائيا ؟ بلد ٧٣٤ مكور أنواع الأحكام من حيث مصنمون القضاء الصلار في للحكم.

الموطسوع

من - إلى

مكرره أحكام محكمة النفس في بمللان الأحكام ؟ الأحكام المتعلقة بالملكية المقارية

(صحة تعاقد - ثبوت ملكية - فرز وتجديب) ألا مديد التعاقد - ثبوت العداد

أرلا دعري مسعة تطقد عقد يوم إيتدالي

يلد ٧٣٧ دعري صحة تطقد وصحة ونفاذ عقد بيع إبتدائى مسيان لدعوي ولحدة ، بلد ٧٤٠ ملعيتها والمقسود بها ، بلد ٧٤١ تسجيل صحيفة دعوي ٧٣١ – ٧٣٣ صحة التعاقد ليست دليلا علي إنتقال الملكية ، بلد ٧٤٧ دواعي اللجره إليها بلد ٧٤٢ خصائص دعوى صحة التعاقد .

مزلمل دعري مسمة التعاقد

أولا عقد البرم الإبتدائي .

مد ٧٤٨ مامكم إيرام عقد البيع الإبتدائي بدرن تاريخ بند ٧٤٩ هل يازم

حضور شاهدان للترقيع على عقد البيم الإبنداني المكترب؟ بلد ٧٥٠ مل ٧٧٩ – ٧٥٧ اليجوز الترقيع على العقد الإبنداني البصمة أو الفتم ؟ بلد ٧٥١ مل تجوز المروية على العقد الإبنداني على ورقة أخري بالتكريون . ؟ بلد ٧٥٣ ما الحل أو فقد عقد البيع الإبنداني على ورقة أخري بالتكريون . ؟ بلد ٧٥٣ ما الحل أو فقد عقد البيع على الإبنداني ؟ بلد ٧٥٠ مل دعري صحة النمافد يقصر رفعها على الشندي على فقط ؟ بلد ٢٥٠ مل دعري صحة البعة دعري صحة العاقد دعري المنازية بلد ٨٥٠ منازية بلد ٨٥٠ منازية المنازية المنا

الطعرن المترقعة أثناء نظر دعري صحة التماقد .

بلد ٧٦٤ أو<mark>لا الطعن بالمسورية </mark>مغتراساتها وشروطها وأثره بلد ٧٦٠ – ٧٦١ ٧٩٥ هل يرتب المقد المسوري أثره في نقل الملكية بعد النصيطيل، بلد ٧٦٠ – ٧٦١ ٧٦٦ هل يجوز الطعن على اللمن الشعن بالمسورة . بلد ٧١٧ ها القرائد،

الوضوع الدالة على صورية اليوع

من – بالر الآن العم الطنب باد كان سيملا

777

بد ۷۲۸ ثانیا البلس بیشالان الیع الثانی وار کان مسیلا ... ۱۳۵۱ : البلس بالفریس

وياوم بأحدى طريقين :

بلد ٧٧١ أرجة الغلاف بين الطمون المختافة بخصوص دعرى صحة التعاقد - ولد ٧٧١ مكرر الدفوع التي قد نقار في دعوى صبحة التعاقد ولد ٧٧٧ صيفة دعرى صمة تعاقد – عقدبيع بلا ٧٧٢ صيفة عقدبيم أيتبائي - و 4 ٧٧٤ صيفة عقدصاح بند ٧٧٠ صيفة تقرير الأدعاء بالترزوير - يأند ٧٧١ مديمة إعلان شوافد التروير - يقد ٧٧٧ حالات الحكم بعدم القبرل في حالة حكم دعوى صحة تعاقد – وقد ٧٧٨ أجوال عدم أختصام بائم البائم – يند ٧٧٩ – الصاح القصيائي . بند ٧٨٠ عل يجوز ترجبه اليعين الماسمة لأثبات التصرف المحكوم بصحته عندإتكار الغمس وأجكام النفش في اليمين العاسمة . وقد ٧٨١ ميماد الأستنتاف – وقد ٧٨٢ مايجب على المصو الغني مراعاته في بحث الأحكام بند ٧٨٢ الأشكال في التنفيذ لايوقف السير في أجراءات تسجيل الأعكام (فني ٥ / ١٩٨٠) ؟ بعد ٧٨٤ الأكتفاء بصورة رسمية من الأحكام وحكم المجكمين عند شهرها وفني ١٩٩٤/- بند ٧٨٠ حجية الأحكام وعدم جواز الطعن في حكم صحة التماقد بالبطلان أو الصورية ؟ وأحوال رفع دعوى مبتنأه بالطمن في المكم ؟ بند ٧٨٦ هل يمضل حكم صحة التعاقد بالتقادم الطريل ١٥ سنة ؟ بلد ٧٨٧ وهل يجوز تسجيل العكم بعد مرور ١٥ سنه على صدورة ؟ بلد ٧٨٨ صدور حكم تهاتي بصحة التعاقد ماتم من الرقم دعرى جديدة في أحوال: بلا ٧٨٩ مل يجوز العكر بتسليم البيم وأو عكم بعدم قيول دعوى سحة التعاقد لعدم لُختصام باتم البائم ؟ بلد ٧٩٠ ما الحل لو تعذر أختصام البائم الأصلى أو ورثته في حالة وفاته وإذا لم يكن له ورثة أو كان له ورثة وتعذر الأحتداء لمحل أقامتهم عقد ٧٩١ أجراءات تسحيل حكم صحة التعاقد بعد ٧٩٧ تيسيرات من جانب مصلحة الشير الكارى لتسبحل الأحكام بقد ٧٩٣ مبدأ عدم رجعية النسجيل والأستثناء الوارد عليه يقد ٧٩٤ تصموح الأحكام ولد ٧٩٠ الضاأ النادي في المكم ولد ٧٩١ عالة فقد عقد

الموحسوع

إلى الأباتاتي المحكرم بصحات ونقاف عاد تسجيل حكم بالد ٧٩٧ هل يجب. هي. --. إلى تسجيل الحكم بحالته التي صدر بها بالمشاع في جسطح أكبور بالد ١٩٧٨ قاعدة عامة في تسجيل حكم معاقف بالد ٧٩١ حالة أمدناع الباتم عن التصديق على توقيمه أمام موثق الشهر المقارى بالد ٥٠٠ صيغة عقد نهائي حكم محمة تماقد (أقرار بالبيانات الساحية) بند ٥٠١ أحكام للنقض في صحة التماثد .

حكم ثيرت قىلكية

پند؟ ۵۰ نظام بحث و سراج مه حکم نبوت ملکیه عدد نقدیم طاب بها المأموریهٔ اشهره ولاد؟ ۵۰ مستنات نسجیل حکم شرت الملکیهٔ بند ۵۰۵ م ۸۰۸ – ۸۰۹ قاعدة عدم جواز المعیم بین دعاری الملکیة و دعاری الدیازهٔ فی معیطفهٔ دعوی واحدة (و۶ کامراضات)

بند ٥٠٥ عناصر الميازة بومنع البد الطويلة

(۱) مادی (۲) معنوی

يلد 4° A كونية رفع دعري ثبرت ملكية أمام المحكمة يلد 4° لأثار صدور حكم بثبرت ملكية يقد 4° A هل يجوز تسجيل حكم ثبرت ملكية في ظل نظام ^ A N - A Y - A N السجل العيني بمصدر وقانونه رقم ۲۹۱۶/۲۱۶ ويقد 4° A متي تستحق الرسوم النسبية علي حكم ثبوت ملكية ؟ يقد 4 N مسيغة دعرى ثبرت يلكية . يقد 4 N مسيغة أخرى لدعري ثبرت ملكية . يقد 4 N ما أحكام محكمة النفش في ثبوت الملكية .

حكم فرز وتهليب

الجنزء السابع التنفيذ الجبري على العقبار

لصالح الناتن

بلد ٨٦٦ (أرجه الخلاف) بين حكم إيقاع البيع والحجز الإداري أ) نتبيه نز ع ملكهة

بلد ٨١٧ تعريفه ومحاوياته - والداعي إليه والنتائج المترتبة على تسجيلة .

للوضسوع

هند ۸۱۸ أمول سُقرطة . هند ۸۱۹ بياناته وأثر تنظف البيانين ۲۰۱ منه من إلى (بطلان نسبى) هند ۸۱۹ مكرر الفرق بيئه وبين مق الإختصاس . هند ۸۲۹ ملا ملا ملا ۱۹۸۰ بيئه ۸۲۱ مستندات ۸۲۰ إجراءات نزع الملكية . هند ۸۲۱ فني ۲/ ۱۹۸۵ بيئه ۸۲۱ مستندات واجراءت نسجيل التعبيه والأثر المترتب على التحجيل هند ۸۲۷ مشكلة عملية صدور تعبيه وسجل من فترة سابقة طولة أكثر من ۱۰ سنة ولم يتخذ بعده إجراء من جانب مصلحة الضرائب ويريد الدين مالك المقار البوم التصرف والتحبيل ؟

إنذار المائز

بقد AYP لِجراءات تسجيلة ، بقد AYP ما يشترط في الماكز والتدائج المترتبة على 'علان الإنثار ، بقد AYP مسيفة تتبيه نزع ملكية – بقد AYP AYP — AZP ... أحكام محكمة النقض في التتبيه .

ب) إيداع قائمة شروط البيع

يلد ۸۷۷ شروط صحتها ويباناتها يلد ۸۷۸ استندات التي ترفق مع القائمة . بلد ۸۷۹ ميماد إيداعها وأثره . بلد ۸۳۰ هالات تقديم قائمة ۸۶۱ – ۸۷۸ شروط البيم في التغيذ الجبري . بلد ۸۲۱ صوبة قائمة شروط البيم . ج) حكر (إيقاع البيم) وتمويدا كتيب لكتب العاكمة (۹۷۶ /مواشات)

بند ٨٣٢ تعريفة . بند ٨٣٣ مـتي يعسدر ؟ بند ٨٣٤ آثار تسجيل حكم إيقاع البيع . بند ٨٣٥ الطعن في الحكم .

أ- بالإستئناف رحالاته ب- بدعري بطلان أسايية مبتداة رحالتها . بلاد APN مسئندات تسجيل حكم إيقاع البيع . بلد APV إجراحات النسميل . بلاد APN رسرم تسجيلة . بلد APN أحكام النفش في حكم إيقاع البيع .

المجز الإداري

بند • ٨٤ حالات اللجوء إليه - بند ٨٤١ مراعلة وإجراءته .

۱ ـ أمر حجز إداري تعفظي ٣- معضر حجز إداري عقاري٣-معضر حجز إداري تعفظي٤- معضر جاسة رسو مزاد .

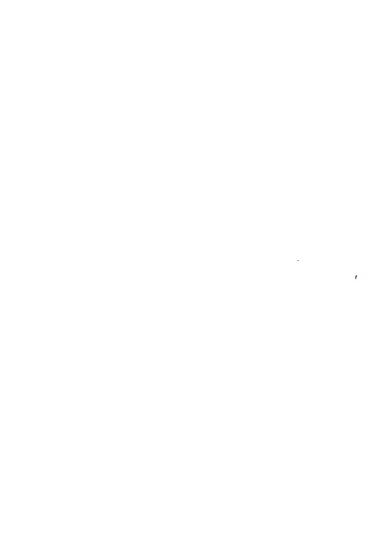
بدد AEN مكرر شطب الحجز بدد AEY أمور يجب التخاصي عنها ما دامت لا تحكمها قرانين أو تطيمات أو مشورات

بلد AET حَمَق وأَسِاب كسب ملكة (الإستيلاء والمكر)الفيت بقواتين. بلد AET محـاسن تذكر لكناب تطيمات شهر عشاري ؟؟ بند AEF مكرر مواضع عدلت عنها محكمة النفس إلى ما يتفق والشريمة الإسلامية

للوضيوع الجزء الثامن من – إلى أقسام مكتب الشهر المصل بعملية الشهر بخصوص قضايا أمر التقدير لصالح الشهر العقارى (غسم التعنايا) --PVA - YAA بعد ٨٤٥ اختصاصاته البركز القائرتي المبدر اللني الباحث بالشهر المقاري نبدا ٤٤مزايا عديدة (أدبية) السنوالندي. الغيرة أمام المحاكم بالنسبة المعتبر ألغلي . يدد ٨٤٧ مُكاتب الشهر (جهه خبره) أمام القصّاء بالنمبة الحقرق العينية المقارية (١١٨ ق ١١٤ / ١٩٤٦ محليقاتين ١٩٧٥ (منشور في ١٩٧١/١٩٧١) الجزء التامسع قسرارات وزاريسة ١ - منشور ١٧ / ١٩٤٩ الخاص بمواد القانرن المدنى رثيقة الصلة 1 · A - AAo بالشهر المقاري . ٧- قرار ٢١٦ / ١٩٦٦ لائمة النفتيش الغني على الأعضاء الغنيرن ١٠ والموظفين الإداريين ٣- قرار ٧٧٦ / ٧٤ و ٢١١ شهر بشأن مقاس مدورة المحرر الشهر ٤- قرار ٧٧٧ / ١٩٧٤ و ٢١٧ شهر بتنظيم إدارة الترجمة بالمصلحة ٥- قرار ١٠٢١ / ٧٦ بنماذج طلبات الشهر ٦- قرار ٢ ٣٢٠ / ٨٦ تنظيم صندوق الغدمات المسمية والإجتماعية العاملين بمصلحة الشهر الجيزء العباش القدوانين وثيقسة الصلة بأعسال الشبهر العقاري وقوانين اليسبيرات 177 - 111 الجنينة (يوليو ١٩٩٦) ١- قاترن الدحكيم ٢٧ / ١٩٩٤ ٢- قانون الدمامل بالنقد الأجنبي ٢٨/ ١٩٩٤ معدل بالقانون 1111/TYA ٣- فاترن الأحرال المدنية ١٩٩٤ / ١٩٩٤ ٤- قاترن شاك الأجانب المقارات ٢٣٠ /١٩٩٦ رأرجه

الخلاف في الإستثناءات بين القرائين المتعاقبة





تم الكتاب بعون الله وتوفيقه

محتويات الكتاب

والم السجل الشخصي وإفراء في الديار في على وراعله الماد في على وراعله الماد في الديار في الديار في الديار الماد والماد الماد والماد والماد الماد والماد والم

